



Raadsvoorstel

Zaaknummer	L219622
Datum raadsvergadering	26 september 2019
Portefeuillehouder	W.R. Vos
Onderwerp	Herijking exploitatieovereenkomst NV SRO

Voorstel

Het college stelt u voor:

1. de financiële gevolgen van de genomen duurzaamheidsmaatregelen op de exploitatielasten pas mee te nemen nadat de aanvullende evaluatie van 2022 met NV SRO heeft plaatsgevonden;
2. extra middelen beschikbaar te stellen voor uitvoering van het Meer Jarig Vervangingsplan Inventaris en voor de afrekening van vervanging inventaris over de periode 2012 t/m 2018 en deze te dekken uit het "zwembad" budget vernieuwingsinvesteringen;
3. de financiële gevolgen van dit voorstel te verwerken in de najaarsnota 2019 onder begrotingswijziging met nummer 2019-1028.

Aanleiding

De NV SRO en gemeente Leusden zijn t.b.v. de exploitatie van zwembad Octopus een contract aangegaan voor een periode van 20 jaar. In het jaar voorafgaande aan afloop van de periode van 10 jaar, te weten 1 januari 2020, vindt op basis van een tussentijdse evaluatie herijking van de exploitatiebijdrage plaats. Dit is contractueel vastgelegd. Autonome prijsstijgingen dan wel programma technische wijzigingen die buiten de invloedssfeer liggen van NV SRO en een directe relatie hebben met de exploitatie van het zwembad kunnen aanleiding zijn voor bijstelling. Indien partijen geen akkoord bereiken over herijking van de exploitatiebijdrage dan wordt de exploitatieovereenkomst, en als gevolg daarvan tevens de huurovereenkomst, ontbonden.

Het sluiten/wijzigen van overeenkomsten is een privaatrechtelijke bevoegdheid van het college, o.g.v. art. 160 lid 1 Gemeentewet. Het college heeft de raad toegezegd dat de raad wordt meegenomen in de besluitvorming over de overeenkomsten m.b.t. het zwembad. Een wettelijke grondslag hiervoor biedt art. 169 lid 4 Gemeentewet: het college geeft de raad vooraf inlichtingen over de uitoefening van privaatrechtelijke bevoegdheden indien de raad daarom verzoekt. Nadat de raad is geïnformeerd (met een raadsvoorstel of op andere wijze, bijv. de RIB) neemt de college de betreffende besluiten. Besluiten over de financiën van het zwembad zijn uiteraard een raadsbevoegdheid. Het college is voornemens de huidige exploitatie overeenkomst zwembad Octopus met NV SRO, met gelijkblijvende exploitatiebijdrage, voort te zetten tot en met 31 december 2022 en in het voorjaar van 2022 een aanvullende evaluatie te doen.

Ten tijde van de evaluatie hebben zowel NV SRO als de gemeente hun wensen geuit voor de contractperiode van de komende 10 jaar.

De wens van NV SRO is:

Voor periode 1 januari 2020 t/m 31 december 2029 een structurele verhoging van de subsidie van € 55.000,- als vergoeding voor het afschaffen van het schoolzwemmen. Daarmee zijn tevens onderstaande risico's gedekt:



- Wegvallen YMCA als huurder
- Wegvallen Body Challenge als huurder
- Verwachte stijging kosten energie
- Verwachte stijging personele kosten.

Tevens blijft het voordeel van de genomen duurzaamheidsmaatregelen bij NV SRO.

De gemeentelijke wensen zijn:

- Het financiële voordeel van de genomen duurzaamheidsmaatregelen komt naar de gemeente toe.
- Afspraken opnemen in de overeenkomst over social return
- Aanpassen van de hoogte van de dagvergoeding bij sluiting

NV SRO is van mening dat wanneer de gemeente afspraken buiten de overeenkomst wil maken, zoals bovenstaande drie punten, dat NV SRO vervolgens ook eisen mag stellen buiten de overeenkomst om. Andersom geldt deze redenatie ook.

De argumentatie/onderbouwing van de extra gevraagde bijdrage is niet in overeenstemming met het gestelde in de exploitatie overeenkomst. Hierin staat dat autonome prijsstijgingen dan wel programma technische wijzigingen die buiten de invloedssfeer liggen van NV SRO en een directe relatie hebben met de exploitatie van het zwembad aanleiding kunnen zijn voor bijstelling. Een toelichting is te vinden in het evaluatie rapport.

De gemeentelijke wensen zijn, eveneens op basis van het gestelde in de overeenkomst, geen formele aanleiding om de exploitatiebijdrage aan te passen (duurzaamheid en dagvergoeding). Ook het maken van nadere afspraken over social return zijn niet in te passen. Gelet op de gedane renovatie wordt verwacht dat er minder dan in de eerste 10 jaar aanspraak wordt gemaakt op de dagvergoeding bij sluiting. De NV SRO spant zich reeds in voor social return.

De wensen van partijen lagen niet helemaal op één lijn. In goed overleg is een compromis gevonden in het voortzetten van de huidige overeenkomst voor een periode van drie jaar onder dezelfde financiële voorwaarden. Voorjaar 2022 zal er aanvullende evaluatieplaats vinden.

Dit wordt schriftelijk vastgelegd. Er zijn afspraken gemaakt over extra te bespreken onderwerpen, zoals split incentive, energieverbruik en dagvergoeding. In 2022 hebben partijen beter inzicht, rekening houdend met bovenstaande, in de hoogte van een reële exploitatie bijdrage.

Uit de evaluatie is gebleken dat er een aantal besluiten over de financiën van het zwembad genomen moeten worden. De besluiten hebben budgettaire gevolgen voor de gemeentebegroting en kunnen worden gerealiseerd binnen het beschikbare budgettaire kader van het zwembad zoals dat binnen de begroting is opgenomen. Onderstaand de uitwerking.

Doel / Effect

1. De begroting aan te passen omdat de mogelijke financiële effecten van de genomen duurzaamheidsmaatregelen meegenomen worden in de aanvullende evaluatie van 2022.
2. Middels het uitvoeren van het Meer Jarig Vervangingsplan Inventaris de kwantiteit en kwaliteit van het gemeentelijke zwembadinventaris te behouden.
3. Bovenstaande doelen kunnen worden gerealiseerd binnen het beschikbare budgettaire kader van het zwembad zoals dat binnen de begroting is opgenomen.



Argumenten

- 1 *Vanwege de vooralsnog niet te incasseren voordelen uit duurzaamheidsmaatregelen een correctie op de begroting doen van -€ 33.400.*

De gemeente heeft bij de renovatie in 2017 een aantal duurzaamheidsmaatregelen genomen die co2 reductie en uiteindelijk ook een financieel voordeel moesten opleveren. Momenteel is er sprake van een split incentive, de verhuurder betaalt terwijl de huurder profiteert. De exploitatie overeenkomst belemmert in de mogelijk om hier afspraken over te maken met de exploitant. De gemeente dacht met de genomen duurzaamheidsmaatregelen € 33.400 te besparen en heeft daarmee binnen de begroting ook al rekening gehouden.

Om de geprognoseerde energielasten besparing van € 33.400 niet terug te laten vloeien aan de gemeente doet NV SRO een beroep op de exploitatieovereenkomst en geeft daarnaast aan dat de besparing niet zo groot is als geprognoseerd.

Het optimaal inregelen van de genomen duurzaamheidsmaatregelen kost tijd, waardoor exacte cijfers van rendement nog niet voorhanden zijn. Ervaringscijfers van een aantal jaren geven ook een reëler beeld van de daadwerkelijke besparing op energieverbruik.

Bovenstaande heeft voor de gemeente wel financiële consequenties. In de meerjarenbegroting is rekening gehouden met een structurele lagere exploitatie bijdrage van € 33.400.

Schriftelijk is vastgelegd dat bij de aanvullende evaluatie in 2022 de gevolgen van de genomen duurzaamheidsmaatregelen meegenomen worden in de evaluatie.

- 2 *Kwaliteit en kwantiteit van het zwembadinventaris draagt bij aan het behouden van hoge bezoekersaantallen.*

Zwembad Octopus heeft al decennia hoge bezoekersaantallen in vergelijking met de meeste andere zwembaden in Nederland. Het zwembad staat bekend als een aantrekkelijk gezinszwembad voor de regio. Naast deskundig personeel, goede voorzieningen, geografische ligging draagt een goede inventaris ook bij aan de hoge bezoekersaantallen.

De zwembadinventaris is en blijft eigendom van de gemeente. In de huurovereenkomst met NV SRO is bepaald dat NV SRO op basis van een Meer Jarig Vervangingsplan Inventaris (MJVI) de inventaris vervangt.

De overeengekomen regeling met betrekking tot het vervangen van inventaris ten opzichte van de gangbare praktijk van NV SRO is afwijkend. Hierdoor heeft NV SRO in de afgelopen jaren verzuimd de door haar aangeschafte inventaris bij de gemeente in rekening te brengen. In 2017 is dit geconstateerd. Over de periode 2012 tot en met 2018 betreft het een incidenteel bedrag van € 95.000 dat door de gemeente nog aan de NV SRO voldaan moet worden. De jaren 2010 en 2011 vallen er buiten. Juridisch gezien kan na moment van constatering over maximaal vijf jaar met tergwerkende kracht gedeclareerd worden.

Omdat de regeling afwijkend was er ook geen MJVI opgesteld. Inmiddels is dit wel gebeurd en zijn er duidelijke afspraken gemaakt over naleving van de overeenkomst op dit onderdeel. NV SRO en gemeente hebben in goed overleg, voor de duur van de overeenkomst, een MJVI opgesteld. Daaruit is te concluderen dat de gemiddelde vervanging per jaar voor de resterende looptijd van de exploitatie door NV SRO € 36.000



bedraagt, waar de gemeentelijke begroting nu structureel in € 15.000 voorziet. Verder is relevant dat de huurovereenkomst niet voorziet in afspraken over gunstige exploitatiegevolgen die uit (kunnen) gaan van nieuwe door de gemeente gedane investeringen in inventaris. De gemeente wil als eigenaar van de inventaris en beheerder van daarbij behorende financiële middelen meer betrokken worden bij investeringsbeslissingen die de NV SRO op dit gebied neemt. Zoals eerder aangegeven hebben NV SRO en de gemeente gezamenlijk een MJVI opgesteld. In de inventarislijst stond een aantal zaken die in het eigenaars onderhoud thuishoren en in het Meerjarig Onderhoudsplan opgenomen moeten worden. Dit gaat om een bedrag van in totaal € 7.000.

3 *De financiële gevolgen van dit voorstel te verwerken in de najaarsnota 2019 onder begrotingswijziging met nummer 2019-1028.*

De hierboven toegelichte argumenten hebben de volgende budgettaire gevolgen voor onze gemeentebegroting:

Kostendekkingsplan voorstel voortzetting contract 2020 t/m 2023					
				<i>(bedragen x € 1.000)</i>	
	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Wijzigingen voorstel					
* Vastzetten huidige exploitatiebijdrage		-33,4	-33,4	-33,4	p.m.
* Wens SRO aanvullende exploitatiebijdrage voor afdekken risico's terugdraaien wens SRO (niet conform contract)		-55,0	-55,0	-55,0	p.m.
* Verhoging stelpost inventaris tot € 36.000		55,0	55,0	55,0	p.m.
* Verhoging MJO onderhoud met onderdelen inventaris		-21,0	-21,0	-21,0	-21,0
* Verhoging MJO onderhoud met onderdelen inventaris		-7,0	-7,0	-7,0	-7,0
* Terugbetalen door SRO betaalde investeringen inventaris	-95,0	0,0	0,0	0,0	0,0
* Opnemen stelpost vergoeding SRO a.g.v. sluiting onderhoud	-86,6	-16,0	-16,0	-16,0	-16,0
Budgetair nadeel op basis van voorstel	-181,6	-77,4	-77,4	-77,4	-44,0
Dekking:					
1. Vrijval budget vernieuwingsinvesteringen	36,6	36,6	36,6	36,6	36,6
2. Bij jaarrekening gereserveerde middelen inventaris 17+18	30,0	0,0	0,0	0,0	0,0
3. Algemene reserve met aangewezen bestemming: budget vernieuwingsinvesteringen.	115,0	0,0	0,0	0,0	0,0
4. Aanwenden positief saldo geactualiseerde MJO		42,0	42,0	42,0	42,0
Totaal dekkingsmiddelen	181,6	78,6	78,6	78,6	78,6
Budgetair saldo na aanwenden dekkingsmiddelen	0,0	1,2	1,2	1,2	34,6

Toelichting dekkingsvoorstel

Bij de overgang van de exploitatie van het zwembad van de Stichting Octopus naar NV SRO is een bedrag van € 36.600 per jaar gereserveerd voor het plegen van vernieuwingsinvesteringen. Daarmee zou het zwembad bij de tijd blijven en mee kunnen groeien met nieuwe ontwikkelingen op gebied van leisure en vrije tijd waardoor de geraamde omzet ook naar de toekomst toe gecontinueerd zou kunnen worden. Wij menen dat het zwembad met de recente renovatie weer helemaal up to date is gebracht en is geëquipeerd om de komende 10 jaar naar behoren te kunnen blijven functioneren. Voorgesteld wordt dan ook om de geraamde dotatie te laten vervallen en in te zetten voor terugbetaling investering inventaris, verhoging MJOP en stelpost inventaris en het tot 1 januari 2023 vastzetten van de huidige exploitatiebijdrage.



Bij de renovatie van het zwembad zijn veel onderdelen die in het MJO zitten weer volledig vernieuwd. Met name de modernisering van de technische installaties heeft een positief effect op het te plegen toekomstig groot onderhoud. Het geactualiseerde MJO laat ten opzichte van het in de begroting verwerkte MJO voor de komende 10 jaar een budgettair voordeel zien van € 42.000. Op basis van eeuwig durende instandhouding bedraagt het voordeel € 10.000. Omdat in 2029 weer opnieuw zal moeten worden afgewogen wat we gaan doen met het zwembad wordt voorgesteld dit voordeel aan te wenden voor dekking terugbetaling investering inventaris, verhoging MJOP en stelpost inventaris en het tot 1 januari 2023 vastzetten van de huidige exploitatiebijdrage.

De gevolgen zijn in principe voor 3 jaren (2020 t/m 2023) maar kunnen naar verwachting vanaf 2023 ook een aanvullend beslag leggen op de gemeentebegroting. Daarnaast bestaat het risico dat nieuwe ontwikkelingen in deze tussenperiode ook kunnen leiden tot extra kosten. Aan de andere kant kunnen er zich ontwikkelingen voordoen, bv m.b.t. duurzaamheid, die kunnen leiden tot verlaging van de kosten.

Uw raad wordt voorgesteld de financiële gevolgen van dit voorstel mee te nemen bij het samenstellen van de najaarsnota. Daartoe kan de bijbehorende begrotingswijziging worden vastgesteld.

Tegenargument / Alternatieve scenario's

Gelet op het feit dat het college voornemens is de overeenkomst ongewijzigd voort te zetten zijn er geen alternatieve scenario's denkbaar. Op het moment dat er geen overeenstemming zou zijn bereikt waren er de volgende mogelijkheden: sluiting van het zwembad, op zoek gaan, waarschijnlijk middels een nieuwe aanbesteding, naar een nieuwe exploitant of als gemeente het zwembad zelf gaan exploiteren.

Risico's

Aan het herijken van de exploitatie bijdrage in 2023 zit mogelijk een financieel risico dat vooraf niet in te schatten is.

Plan van aanpak / Tijdsplanning

Indien de raad positief besluit over de financiën zal het college de huidige exploitatie overeenkomst, met gelijkblijvende exploitatiebijdrage, met NV SRO voort te zetten tot en met 31 december 2022.

Bijlagen

1. Evaluatieverslag overeenkomsten Gemeente - SRO
2. Evaluatie exploitatie Octopus door SRO
3. Afspraken evaluatie Octopus

Het college van de gemeente Leusden,

T. Teeuwisse
locodirecteur-secretaris

W.R. Vos
locoburgemeester



Gemeente Leusden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Leusden:

Besluit op basis van het voorstel van het college van 30 juli 2019, nummer L219622

b e s l u i t:

1. de financiële gevolgen van de genomen duurzaamheidsmaatregelen op de exploitatielasten pas mee te nemen nadat de aanvullende evaluatie van 2022 met NV SRO heeft plaatsgevonden;
2. extra middelen beschikbaar te stellen voor uitvoering van het Meer Jarig Vervangingsplan Inventaris en voor de afrekening van vervanging inventaris over de periode 2012 t/m 2018 en deze te dekken uit het "zwembad" budget vernieuwingsinvesteringen;
3. de financiële gevolgen van dit voorstel te verwerken in de najaarsnota 2019 onder begrotingswijziging met nummer 2019-1028.

Besloten in de openbare raadsvergadering van 26 september 2019

I. Schutte - van der Schans
griffier

G.J. Bouwmeester
voorzitter