

## **Actiepunten en toezeggingen RVS Herijking exploitatieovereenkomst NV SRO (I219622).**

### **Algemeen**

De met de SRO afgesloten exploitatieovereenkomst voor het zwembad loopt over 20 jaar, met halverwege een evaluatie. Contractueel is vastgelegd dat alleen autonome prijsstijgingen dan wel programma-technische wijzigingen reden kunnen zijn voor aanpassing van de exploitatiebijdrage. Hoewel in de samenwerking met SRO meer elementen relevant zijn, werd met het inbrengen van de gemeentelijke claim m.b.t. de duurzaamheidsinvesteringen (€ 34.500) en de dagvergoeding ook “de deur opengezet” voor de SRO om claims in te brengen die buiten de reikwijdte van het contract vielen (€ 55.000). Daarmee zijn beide partijen in een onderhandelings situatie beland. Uiteindelijk heeft dit niet geleid tot een voor beide partijen gewenst resultaat en is het voorstel gebaseerd op een tijdelijke voortzetting van het huidige contract t/m 2022 met dien verstande dat een aantal zaken opgenomen in het contract nog moeten worden gerepareerd, waaronder:

- De contractuele afspraken rondom de inventaris (voor rekening gemeente) met terugwerkende kracht worden gerepareerd;
- De contractuele afspraak dat de SRO een egalisatiereserve vormt.

### **1. Wat is er afgesproken rondom de overgenomen inventaris?**

Volgens het huidige contract( artikel 3 huurovereenkomst) is zowel de vaste als losse inventaris van het zwembad in eigendom van de gemeente. Contractueel (artikel 7 huurovereenkomst) is vastgelegd dat de vervanging van de inventaris voor rekening van de gemeente komt.

Per abuis heeft SRO de investeringen rondom de inventaris vanaf 2010 zelf betaald en verzuimd deze bij de gemeente in rekening te brengen. Eind 2017 is dit door SRO geconstateerd en is dit gemeld bij de gemeente. Daarna (in 2018) is een discussie tussen gemeente en SRO ontstaan over de hoogte van deze investeringen, het (gunstige) effect daarvan op de exploitatieresultaten en de bijdrage daarin van de gemeente. Lopende deze discussie heeft de gemeente een betaling aan de SRO voor deze inventaris aangehouden. Wel is in onze begroting geanticipeerd op het contractueel vastgelegde eigendom van de inventaris door voor 2017 en verder een stelpost van € 15.000 vervanging inventaris zwembad op te nemen. De resultaten van de besprekingen rondom de inventaris zijn betrokken bij de evaluatie die aanstaande was. Met dit voorstel wordt de bepaling uit het contract over de inventaris alsnog met terugwerkende kracht “gerepareerd”.

De door SRO betaalde facturen hebben wij niet opgevraagd maar SRO heeft aangegeven dat deze wel beschikbaar zijn. De kosten van het kleine spelmateriaal/inventaris zijn destijds door de SRO direct ten laste van de exploitatie afgeschreven. De andere grotere investeringen zijn geactiveerd en op de balans gezet.

Er heeft, in afwachting van besluitvorming rondom dit voorstel, nog geen transactie plaatsgevonden en de betreffende inventaris hebben wij dus nog niet in eigendom verkregen. Er is wel een fysieke check door de gemeente gedaan op de aanwezigheid van de inventaris. Op basis van het vastgestelde gemeentelijke waarderings- en afschrijvingsbeleid

zullen de diverse activa door ons op de balans worden overgenomen tegen de geldende boekwaarde dan wel in 1 keer worden afgeschreven ten laste van de exploitatie. De vergoeding van € 95.000 is gebaseerd op de destijds door SRO betaalde investeringen. SRO zal deze vergoeding deels moeten aanwenden om resterende boekwaarden in 1 keer af te schrijven (deze gaan naar de gemeente toe). Het dan nog resterende deel is ter compensatie van de eerder ten laste van de exploitatie afgeschreven lasten. Onderstaand een specificatie van de door SRO gepleegde investeringen over de periode 2012 t/m 2018.

Overzicht aanschaf inventaris 2012 t/m 2018					
Categorie	aantal Activa	Activa < € 5.000	Activa < € 10.000	Activa > € 10.000	Totaal
klein spelmateriaal en inventaris	61	17.165,01	0,00	0,00	17.165,01
Meubilair	2	1.300,00	6.259,00	0,00	7.559,00
Keukenapparatuur	9	8.165,73	0,00	22.750,41	30.916,14
Diverse electronica	5	6.859,81	5.371,90	0,00	12.231,71
Inventaris natte deel	7	12.617,85	9.880,00	0,00	22.497,85
Openbare ruimte	2	4.835,95	0,00	0,00	4.835,95
<b>Totaal</b>	<b>86</b>	<b>50.944,35</b>	<b>21.510,90</b>	<b>22.750,41</b>	<b>95.205,66</b>

Een meer gespecificeerde inventarislijst (investering per activum en jaar van investering) is opvraagbaar via de griffie. Er zijn 2 investeringen gepleegd die boven de grens van € 10.000 liggen te weten een ijsmachine (€ 12.685) en een koffiemachine (€ 10.064).

#### Toekomstige vervangingen van de inventaris

Voor de toekomst is er een vervangingsplan inventaris opgesteld. Op basis van de huidige inventaris is jaarlijks een gemiddeld bedrag nodig van € 43.000. De extra benodigde € 28.000 is in dit voorstel verwerkt. Daarbij is afgesproken dat de gemeente de regie houdt in de te nemen besluiten over vervanging van de inventaris: Jaarlijks wordt bekeken of de geplande vervangingen daadwerkelijk noodzakelijk zijn of dat ze kunnen worden doorgeschoven naar latere jaren. Ook zal het vervangingsplan periodiek moeten worden geactualiseerd naar de laatste inzichten /inspecties.

## **2. Welke afspraken zijn er destijds gemaakt met SRO de duurzaamheidsinvesteringen als het gaat om de te behalen rendementen?**

De raad heeft op 22 september 2016 besloten om een krediet van € 450.000 beschikbaar te stellen voor duurzaamheidsmaatregelen aan het zwembad (RVS 273758). In het voorstel is aangegeven dat het zwembad “goede kansen biedt voor een rendabele investering” en dat “op basis van een eerste verkenning het **lijkt** dat met deze investering een extra rendement van € 18.600 wordt gerealiseerd”. Uit het raadsvoorstel en -besluit blijkt echter niet dat expliciet is besloten dat de rendementen van deze investeringen worden verrekend door een lagere exploitatiebijdrage aan de SRO.

Bij de voorjaarsnota 2017 is aan de raad gemeld dat voor een bijstelling van de exploitatiebijdrage een herziening van de exploitatieovereenkomst nodig is. Op dat moment

werd er nog vanuit gegaan dat dat kon bij de tussentijdse evaluatie van het contract in 2020. Naar nu blijkt voorziet de lopende exploitatieovereenkomst met SRO niet in een verlaging van de exploitatiebijdrage als gevolg van de gepleegde duurzaamheidsinvesteringen. Daardoor is deze “claim” in het onderhandelingsproces met de SRO terechtgekomen (zie algemene toelichting).

Er zijn geen afspraken vastgelegd waaruit blijkt dat de SRO heeft ingestemd met een lagere exploitatiebijdrage als gevolg van de duurzaamheidsinvesteringen. Bovenstaande neemt niet weg dat het ons doel blijft om de reële rendementen van de duurzaamheidsinvesteringen te verrekenen met de SRO. Het kan niet zo zijn dat de revenuen van de door de eigenaar/ gemeente gepleegde investeringen volledig bij de gebruiker/SRO terecht komen (split incentive). De gemeente is van mening dat de lagere verbruiksvolumes/energielasten ten opzichte van de oude situatie (dan wel geldende referentiewaarden voor energieverbruik) moeten worden vertaald naar een lagere exploitatiebijdrage. Dit effect moet worden gezien, rekening houdend met ontwikkeling van energieprijzen, evt. gewijzigd gebruik en weersinvloeden (bruto benadering). Dit aspect zal dan ook weer onderdeel zijn van de onderhandelingen voortzetting contract 2023 t/m 2029.

### **3. Welke zijn de eigenaarslasten van het zwembad, moet er geen kostprijs dekkende huur zijn, en ligt er vanuit de gemeente een businessmodel onder de exploitatie van het zwembad?**

Door de meerjarige contractafspraken met de SRO is de jaarlijkse exploitatiebijdrage voor de exploitatie van het zwembad de afgelopen 10 jaren stabiel gebleven. Daarmee is vanaf 2010 een verrassingsvrije exploitatie (1 van de doelstellingen om de exploitatie van het zwembad over te dragen van een stichting die grotendeels draait op vrijwilligers aan een commerciële ondernemer) gerealiseerd. Daarnaast is er een professionaliseringsslag op het gebied van beheer/toezicht en onderhoud gerealiseerd door de overgang van stichting naar NV SRO. Bij de overgang naar de SRO is het eigendom van het gebouw en de daarbij behorende eigenaarslasten bij de gemeente gebleven.

Op basis van de Wet Markt en Overheid is op 19 februari 2015 door de raad besloten om voor sociale en culturele accommodaties een kostprijs dekkende huur toe te gaan passen. Daarbij is ook besloten om de sportaccommodaties, waaronder het zwembad, als economische activiteit aan te wijzen die plaatsvindt in het algemeen belang als bedoeld in artikel 25h lid 5 van de mededingingswet. Daarmee hoeven we dus geen kostprijs dekkende huur te hanteren voor het zwembad.

Als gevolg van de verruiming van de btw-sportvrijstelling heeft SRO een verzoek ingediend bij de belastinginspecteur om de SRO Leusden BV als winst beogende instelling te beschouwen teneinde BTW plichtig te kunnen zijn / blijven. Het is bekend dat SRO daartoe de wens bij de gemeente heeft neergelegd om tot een kostprijs dekkende huur over te gaan. Het verzoek dat SRO begin 2019 bij de belastinginspecteur heeft ingediend is echter (nog) niet gehonoreerd. De kans dat dat alsnog zal gebeuren achten wij niet groot. Mocht dat onverhoeds toch het geval zijn dan zullen wij een kostprijs dekkende huur bij de SRO in rekening gaan brengen die de SRO vervolgens weer op de gemeente zal verhalen door een

hogere exploitatiebijdrage. Per saldo zal dit geen budgettaire gevolgen voor de gemeente hebben.

De totale lasten en baten van het zwembad zijn als volgt te specificeren:

<b>Berekening totale kosten Zwembad Octopus</b>					
					(-/- is baten + = lasten)
<b>Exploitatie Zwembad Octopus</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<i>Huidige situatie (voor besluit herijking expl)</i>					
Huurbaten (huurinkomsten SRO)	-75.000	-75.000	-75.000	-75.000	-75.000
Exploitatiebijdrage SRO	74.200	40.800	40.800	40.800	40.800
<i>Eigenaarslasten</i>					
Groot onderhoud meerjarig gemiddelde	256.300	256.300	256.300	256.300	256.300
kapitaallasten zwembad (staat C)	333.566	333.566	333.566	333.566	333.566
verzekeringen	8.500	8.500	8.500	8.500	8.500
belastingen	12.500	12.700	12.700	12.700	12.700
stelpost vervanging inventaris	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
stelpost vernieuwingsinvesteringen	36.600	36.600	36.600	36.600	36.600
<b>Nadelig saldo zwembad huidige situatie</b>	<b>661.666</b>	<b>628.466</b>	<b>628.466</b>	<b>628.466</b>	<b>628.466</b>
<i>Wijzigingen in Raadsvoorstel herijking</i>					
aanvulling budget inventaris op basis van MVI	95.000	28.000	28.000	28.000	28.000
bij jaarrekening gereserveerd voor inventaris	-30.000				
exploitatiebijdrage komende 3 jaar handhaven	0	33.400	33.400	33.400	p.m.
opnemen budget vergoeding SRO bij sluiting	86.600	16.000	16.000	16.000	16.000
lagere bijdrage groot onderhoud na renovatie		-42.000	-42.000	-42.000	-42.000
vrijval post vernieuwingsinvesteringen	-36.600	-36.600	-36.600	-36.600	-36.600
vrijval in resrve gereserveerde middelen vernieuwingen	-115.000				
<b>Budgettair saldo voorgestelde wijzigingen</b>	<b>0</b>	<b>-1.200</b>	<b>-1.200</b>	<b>-1.200</b>	<b>-34.600</b>
<b>Nadelig saldo zwembad na besluit herijking</b>	<b>661.666</b>	<b>627.266</b>	<b>627.266</b>	<b>627.266</b>	<b>593.866</b>

Er ligt vanuit de gemeente geen expliciet businessmodel ten grondslag aan de exploitatie van het zwembad. Naast bovenstaande weergave van lasten en baten die in onze begroting zijn opgenomen heeft het zwembad ook een sociaal- maatschappelijke waarde die niet direct in geld is uit te drukken. Het hebben van een zwembad binnen een gemeente is een voorziening waar per definitie financieel op zal moeten worden toegelegd. Daarbij blijft het een politieke afweging hoeveel je daar als gemeente voor over wilt hebben ten opzichte van andere gemeentelijke voorzieningen en taken.