

AAN DE RAAD

**Datum behandeld
in college** 14 mei 2024

Datum agendering 6 juni 2024

Onderwerp Aankoop zwembad
Bloemketerp

Portefeuillehouder R. de Vries

**Behandelend
ambtenaar**

I. Grijpma

Samenvatting Het verzoek is om de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen zodat de gemeente Zwembad Bloemketerp kan aankopen.

Voorstel

1. Geen wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het voorgenomen besluit van het college om Zwembad Bloemketerp van Stichting exploitatie Zwembad Bloemketerp aan te kopen;
2. Hiervoor een bedrag beschikbaar te stellen van € 460.000;
3. Het bedrag ten laste te brengen van de algemene reserve;
4. Een bestemmingsreserve kapitaallasten Zwembad Bloemketerp in te stellen.

Aanleiding

De raad heeft op 23 december 2021 besloten het zwembad Bloemketerp open te willen houden totdat er een nieuw zwembad is gerealiseerd in Franeker. Vanaf dat moment heeft de exploitant jaarlijks een subsidie ontvangen. We hebben in de afgelopen jaren gezien dat de exploitant het onder meer financieel en op het personele vlak lastig heeft. Hierdoor is het de exploitant niet gelukt om aan de subsidievoorwaarden te voldoen en het zwembad deugdelijk te exploiteren.

Daarnaast is het zwembad gelegen in Franeker op een bijzondere c.q. unieke locatie. Het aankopen van deze grond is ook een strategische keuze, passend binnen ons beleid.

Wij hebben het zwembad in 2011 verkocht aan een stichting. Deze stichting is annex is aan de vennootschap die het zwembad exploiteert maar exploiteert dus niet zelf het zwembad. Vanaf medio 2023 hebben wij onderzocht in hoeverre wij het zwembad zouden kunnen terugkopen. U bent hierover vertrouwelijk mondeling geïnformeerd.

Beoogd (meetbaar) effect

Grip krijgen op de exploitatie van het zwembad Bloemketerp.

Motivering

Argumenten

1.1 We hebben de regie terug op de exploitatie van het zwembad

Het college geeft de raad de gelegenheid om wensen en bedenkingen ter kennis te brengen aan het college ten aanzien van het voorgenomen besluit van het college om zwembad Bloemketerp aan te kopen. Door aankoop van het zwembad worden wij eigenaar. De huidige exploitant van het zwembad zal haar activiteiten staken op de datum van overdracht, 1 september 2024 of zoveel eerder als partijen overeenkomen. Dit biedt mogelijkheid voor ons om te onderzoeken of en zo ja op welke wijze wij het zwembad in Franeker willen (laten) exploiteren totdat er een nieuw zwembad is gerealiseerd. Een (financieel) voorstel met betrekking tot de exploitatie van het zwembad ontvangt de raad begin juli 2024.

1.2 Het zwembad ligt op een unieke locatie in Franeker

Bloemketerp is een bijzondere plek in Franeker, met groen, sportvelden en recreatie. Deze plek biedt kansen voor ons als gemeente voor de toekomst. Of we Bloemketerp willen behouden zoals het nu is, willen transformeren naar maatschappelijke doeleinden, meer groen of nog iets anders, door deze aankoop krijgen wij meer de regie in dit gebied in Franeker. Wij adviseren de raad om geen wensen en bedenkingen te uiten.

2.1 Onder de gebruikelijke voorbehouden hebben wij overeenstemming bereikt met de verkoper over dit bedrag.

Als bijlage 1 treft u het taxatierapport aan dat is opgesteld. Daaruit blijkt wat de getaxeerde waarde is van het onroerend goed. Als bijlage 2 treft u de door de verkoper reeds getekende koopovereenkomst aan. Daarin wordt een koopsom genoemd van € 450.000. Dit bedrag dient vermeerderd te worden met de kosten koper (incl. taxatiekosten), hiervoor is een bedrag gereserveerd van € 10.000.

3.1 De aankoop is niet begroot c.q. voorzien.

Er is geen specifieke post in de begroting voor deze uitgave. Het bedrag kan ten laste worden gebracht van de algemene reserve. Zie voor nadere informatie hierna en onder Financiën.

4.1 De algemene reserve mag niet in mindering worden gebracht op de investering.

Door de € 460.000 vanuit de algemene reserve te storten in een bestemmingsreserve kapitaallasten kan deze gebruikt worden als dekking van de jaarlijkse uit de investering voortvloeiende kapitaallasten. Om de volledige kapitaallasten aan de bestemmingsreserve kapitaallasten te kunnen onttrekken, moet het saldo van de bestemmingsreserve kapitaallasten gelijk zijn aan de boekwaarde van de desbetreffende activa (dat is € 460.000).

Kanttekeningen/risico's

1.1 De situatie van zwembad Bloemketerp blijft zorgelijk tot eigendomsoverdracht

Het is niet mogelijk om morgen het zwembad door een ander te laten exploiteren. Wij zijn al wel drukdoende met het in kaart brengen van de noodzakelijke werkzaamheden (met bijbehorende kosten en planning) voor de komende jaren aan het zwembad alsook hoe we conform wet- en regelgeving een nieuwe exploitant kunnen vinden. Deze exploitant zal jaarlijkse subsidie aanvragen als exploitatiebijdrage. In de tussentijd verwachten wij dat de exploitant het zwembad open kan houden, maar een garantie hebben wij niet.

1.2 Exploitatie na eigendomsoverdracht is geen zekerheid

Binnenkort verwachten wij een duidelijk beeld te hebben van de kosten voor de noodzakelijke werkzaamheden inclusief een tijdsplanning. Ook hebben we op korte termijn inzichtelijk wat de mogelijke exploitant aan jaarlijkse subsidie zal vragen teneinde het zwembad de komende jaren – totdat er een nieuw zwembad is – open te kunnen houden. Het is mogelijk, dat de noodzakelijke werkzaamheden deels na 1 september uitgevoerd moeten worden c.q. dat de exploitant bijv. eerst 1 oktober of later kan starten. Kortom een tijdelijke sluiting is mogelijk. Dit heeft zich ook voorgedaan in 2011. Daarnaast is de kans aanwezig, dat de raad besluit niet de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen om dit zwembad nog circa 5 jaar open te houden. Alsdan zal het zwembad definitief sluiten en zou – indien gewenst – gekeken kunnen worden naar alternatieve oplossingen. De huidige exploitant verzoeken het zwembad toch langer te exploiteren is geen mogelijkheid gelet op de hiervoor genoemde en bij de raad bekende problemen.

Alternatieven

1. Het zwembad niet aankopen. Hierdoor zullen we geen regie krijgen op de exploitatie van het zwembad.
2. Het zwembad voor een ander bedrag en/of onder andere voorwaarden aankopen. Gelet op het taxatierapport zijn we met de verkoper op een keurig bedrag uitgekomen. Een lager bedrag lijkt ons niet redelijk en de koopsom verhogen zou zeer bijzonder – maar niet onmogelijk – zijn. De voorwaarden in de koopovereenkomst zijn gebruikelijk en daarvan afwijken heeft ons inziens weinig functie.

Vervolg

- Tijdspad 1: na het besluit van de raad wordt de koopovereenkomst door de burgemeester getekend en wordt aan de notaris opdracht gegeven tot het opmaken en passeren van de akte van levering.
- Tijdspad 2: na het besluit van de raad zullen wij de raad begin juli 2024 een voorstel voorleggen met betrekking tot de exploitatie van het zwembad vanaf het moment dat wij eigenaar zijn. In

dat voorstel zal ook het verzuim van de huidige exploitant betreffende het innen van lesgeld genoemd worden.

- Communicatie: het besluit van de raad wordt gecommuniceerd met de verkoper.

Participatie

N.v.t.

Financiën

Gelet op de situatie (zie hiervoor) rijst de vraag of deze investering op de balans verantwoord moet worden. Het antwoord op deze vraag is mede afhankelijk van de bestuurlijke intentie om het zwembad te blijven exploiteren. Voor de komende jaren is die intentie er wel.

Als het zwembad na aankoop gebruikt wordt moet er rekening worden gehouden met waardevermindering en vloeien er lasten voort uit de investering, zoals afschrijvingen toegerekende rente, onderhoud en verzekeringen. Als het zwembad na aankoop niet meer gebruikt wordt en buiten gebruik wordt gesteld moet het op dat moment afgewaardeerd worden.

Door het instellen van een nieuwe bestemmingsreserve kapitaallasten zwembad Bloemketerp ter grootte van € 460.000 is er dekking voor beide scenario's. In het eerste scenario voor dekking van de afschrijvingslasten en in het tweede scenario voor het afwaarderen van de investering.

Het voorgaande is afgestemd met de accountant van Waadhoeke.

Bijlagen

Bijlage 1: taxatierapport

Bijlage 2: koopovereenkomst

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 2024-045438

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 14 mei 2024;

BESLUIT

1. Geen wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van het voorgenomen besluit van het college om Zwembad Bloemketerp van Stichting exploitatie Zwembad Bloemketerp aan te kopen;
2. Hiervoor een bedrag beschikbaar te stellen van € 460.000;
3. Het bedrag ten laste te brengen van de algemene reserve;
4. Een bestemmingsreserve kapitaallasten Zwembad Bloemketerp in te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 6 juni 2024,

{{Signatuur}}, voorzitter

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.