

Datum raad 25 juni 2020

Zaaknummer 1948318855

Datum college 19 mei 2020

Portefeuille Sport, onderwijs, recreatie en toerisme en  
leefbaarheid  
J.C.M. van der Pas

Onderwerp Aanpassingen zwembad De Molen Hey

### **Samenvatting**

Fitland en zwembad de Molen Hey maken samen gebruik van de receptieruimte van het fitnesscentrum. Het fitnesscentrum is door Fitland verkocht aan Basic Fit dat de receptieruimte wil verplaatsen. Tevens is de erfpachtovereenkomst voor de horecaruimte door Fitland beëindigd. Door beide wijzigingen zijn aanpassingen aan het zwembad (verplaatsing van de receptie en aanpassing horecaruimte) noodzakelijk.

### **Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad**

Sportnota Sportief in beweging (vastgesteld raar 31 mei 2018)

Ambitie#2 vitale verenigingen pakken een maatschappelijke rol

Ambitie #3 sportnota voldoende goede en kwalitatief goede sportvoorzieningen

### **Behandeling in commissie**

11 juni 2020

### **Ontwerpbesluit gemeenteraad**

Het beschikbaar stellen van een krediet van € 74.000,00 voor aanpassingen aan zwembad de Molen Hey



## Waarom naar de raad

Bevoegdheid van de raad

### Aanleiding

Fitland en zwembad de Molen Hey maakten samen gebruik van de receptieruimte van het fitnesscentrum. Het fitnesscentrum is door Fitland verkocht aan Basic Fit dat de receptieruimte wil verplaatsen. Tevens is de erfpachtovereenkomst voor de horecaruimte in zwembad De Molen Hey door Fitland beëindigd. Door beide wijzigingen is verplaatsing van de receptie van het zwembad noodzakelijk.

Fitland heeft tevens de huur van de squashbanen en de erfpacht van de horecaruimte opgezegd. Zwembad wil zowel de squashbanen en de horecaruimte kostendekkend exploiteren. Hiervoor zijn kleine aanpassingen van de horecaruimte noodzakelijk en moeten enkele apparaten in de keuken worden vervangen.

### Argumenten

#### (Bouwkundige) aanpassingen

Basic Fit heeft aan de gemeente laten weten alleen geïnteresseerd te zijn in de exploitatie van het fitnesscentrum en de huidige entree en receptie te willen verplaatsen. Hiervoor is al een aanvraag voor een omgevingsvergunning aangevraagd. Het (gratis) gebruik kunnen maken van de entree en de receptie van Fitland is vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst met Fitland. Deze overeenkomst is door de verkoop aan Basic Fit van rechtswege vervallen. Afsproken is dat het zwembad tot de verplaatsing gebruik kan blijven maken van de entree en receptie van Basic Fit. Receptie en toegangscontrole zijn onlosmakelijk aan elkaar verbonden. Verplaatsing van de receptie betekent dus ook verplaatsing van de elektronische toegangscontrole.

Basic Fit wil ook graag dat beide gebouwdelen volledig separaat van elkaar kunnen functioneren. Hiervoor dienen wanden te worden verplaatst en de brandmeld- en inbraakinstallatie van elkaar te worden gescheiden. Door de scheiding van de bezoekersstromen krijgt het zwembad weer volledig zicht op de in- en uitstroom van haar klanten, zodat voorkomen kan worden dat er (ongenode) gasten zonder toezicht in de zwembaden aanwezig zijn. Ten tijde van Fitland was het mogelijk dat dergelijke situaties zich voor zouden kunnen doen. Voor Fitland was een scheiding van de bezoekersstromen echter niet bespreekbaar. De bouwkundige kosten voor het scheiden van de bezoekersstromen (oa het plaatsen van een 60 minuten brandwerende wand tussen de beide compartimenten) komen voor rekening van Basic Fit.

#### *Investeringskosten*

Voor de noodzakelijke investeringen zijn offertes opgevraagd. De investeringskosten voor het verplaatsen van de receptie en toegangspoortjes worden geraamd op:

	Incl. btw	Excl. .btw	Afschr. termijn	Kapitaal lasten
Aanpassen entree/toegang/MIVA toilet	26.430,00	21.842,98		
Wijziging toegangscontrole	6.000,00	4.958,68		
Netwerk- en stroomkabels	<u>4.350,00</u>	<u>3.595,04</u>		
	36.780,00	30.396,69		
Onvoorzien 5% en afronding	<u>3.220,00</u>	<u>2.661,16</u>		

	40.000,00	33.057,85	20	2.400,00
--	-----------	-----------	----	----------

De kapitaallasten van deze investeringen bedragen € 2.400,00. Dit betreft afschrijvingslasten € 2.000 en rentelasten € 400.

#### Lichte (kostendekkende) horeca-exploitatie door het zwembad.

Fitland pachtte de horecaruimte voor onbepaalde tijd voor € 12.000 per jaar (geïndexeerd was dit in 2020 inmiddels € 14.069). In goed overleg is overeengekomen af te zien van nakoming van de wederzijdse verplichtingen. Fitland huurde ook de squashbanen voor € 6.000 per jaar (geïndexeerd was dit in 2020 inmiddels € 7.823). Fitland heeft meerdere malen aangegeven dat er met de horecaruimte en de squashbanen “geen droog brood te verdienen viel”. De berekening in deze adviesnota bevestigt het beeld dat de exploitatie bedrijfsmatig gezien niet interessant is.

#### *Horeca en squashbanen zelf exploiteren*

Desgevraagd gaf een horecamakelaar aan er van uit te gaan dat er voor de exploitatie van deze horeca en squashbanen geen interesse zal zijn, omdat de beperkte omzet niet in verhouding staat tot de lasten. Het gesloten houden van de horecaruimte en de squashbanen betekent voor de gemeente een verlies van € 21.892.- per jaar.

#### *Maatschappelijke functie ondersteunende horeca*

Een ondersteunende horecavoorziening heeft een belangrijke sociale functie voor de bezoekers van het zwembad. Bijvoorbeeld voor de ouderen die deelnemen aan fifty-fittessen en deelnemers aan de doelgroep lessen die na afloop graag nog even samen zijn, wachtende ouders tijdens de zwemlessen en klanten op zondagen tijdens het familiezwemmen, allen willen graag een consumptie gebruiken. Daarnaast is er een grote vraag naar consumpties voor ouders tijdens en voor kinderen na afloop van het discozwemmen op vrijdagavond.

Voor het zwembad is de exploitatie van horeca en squashbanen een kans om de dienstverlening voor de klanten te optimaliseren, medewerkers te motiveren (het discoteam staat te popelen om het discozwemmen net als voorheen weer tot een succes te maken), de gedeerde inkomsten op te vangen en de benodigde investeringslasten te kunnen dekken.

#### *Personele organisatie*

Het zwembad kan de voorzieningen exploiteren door de balie-medewerker in te zetten voor balie- én horeca werkzaamheden tijdens de openingstijden van het zwembad. Daarnaast kan op oproepbasis ondersteuning worden ingehuurd op verdienmomenten. Verder kan de zwemvereniging buiten de reguliere openingstijden een helpende hand bieden. De horeca was tot op heden gesloten voor verenigingen tijdens wedstrijden en evenementen. De zwemvereniging krijgt op deze manier de kans om eventueel extra inkomsten te genereren.

#### *Openingstijden*

Het doel is om de horeca te openen tijdens de openingstijden van het zwembad. Op die momenten kunnen klanten gebruik maken van de faciliteiten van de horeca, waarbij de balie medewerker de klanten kan bedienen. Buiten de openingstijden wil het zwembad de serviceverlening door laten gaan door een koffie-, drank- en evt. snoepautomaat te plaatsen. Tijdens openingstijden kunnen klanten bij de gastvrouw/balie-medewerker hun drankje bestellen. Op momenten dat de horeca gesloten is krijgen klanten de kans om zelf koffie, frisdrank en kleine versnaperingen uit een automaat te halen. Deze zelfbedieningsruimte wil het zwembad creëren bij de balie zodat er altijd toezicht is.

### Proefperiode

Sinds de sluiting van de horeca (augustus 2019) zag het zwembad de bezoekersaantallen wekelijks verder terug lopen. Dit werd onder andere veroorzaakt doordat er sinds augustus geen consumpties werden verkocht tijdens en na afloop van het discozwemmen. Nu het zwembad bij wijze van proef de horeca zelf exploiteert lopen de bezoekersaantallen weer op.

In de periode van 3 januari 2020 t/m 19 februari 2020 (8 weken) was de omzet € 8.565,55, gem. € 1.070,69 per week tegenover een gemiddelde inkoop van € 325,50 per week en gemiddeld € 380,30 aan personele lasten per week.

Uitgaande van een 47-weekse exploitatie, waarbij opgemerkt wordt dat het zwembad normaliter slechts 2 weken per jaar gesloten is voor onderhoudswerkzaamheden, worden de baten geraamd op € 50.322,61, afgerond € 50.300 per jaar.

### Investeringskosten

Om de horeca goed en veilig te kunnen exploiteren is het aan te bevelen om de horecaruimte weer in de oude afsluitbare vorm te herstellen. Het kunnen afsluiten van de horecaruimte ten opzichte van de entree is belangrijk om in alle gevallen toezicht op de klanten te kunnen houden, omdat de horecaruimte grenst aan de zwembaden. Alleen een afgesloten horecaruimte kan de veiligheid van de bezoekers garanderen op momenten dat er geen bezetting is in de horeca. Voor de noodzakelijke investeringen zijn offertes opgevraagd. De investeringskosten worden geraamd op:

	Incl. btw	Excl. btw	Afschr. termijn	Kapitaal lasten
Afsluitbaar maken (wand met deur plaatsen) en aanvulling inrichting horeca	24.745,00	20.450,41		
Onvoorzien 5% en afronding	<u>1.255,00</u>	<u>1.037,19</u>		
	26.000,00	21.487,60	20	1.289,38
Vervangen apparatuur keuken	<u>15.000,00</u>	<u>12.396,69</u>	10	<u>1.364,67</u>
	41.000,00	33.884,30		2.654,05

De kapitaallasten van deze investeringen bedragen € 2.654,00. Dit betreft € 2.314 afschrijvingslasten en € 340 rentelasten.

### Squashbanen

Sinds 1 september exploiteert het zwembad de squashbanen weer in eigen beheer. Met geringe kosten, zie bijlage, is men hard op weg om de huuropbrengsten van € 7.823,00 terug te verdienen.

Met de juiste promotie kan de exploitatie van de squashbanen winstgevend te laten worden.

<u>Inkomsten squash</u>		Per week
Omzet 1/9/2019 tot 31/12/2019	2.854,36	
Omzet 1/1/2020 tot 15/3/2020	<u>2.406,42</u>	
Omzet 22 weken	5.260,78	239,13

Geraamde omzet per jaar (47 weken)	11.238,94	239,13
Schoonmaakkosten per jaar	-1.320,35	
Opbrengst per jaar	9.918,59	

Afgerond € 10.000 per jaar.

### Kanttekeningen

Wanneer niet voor gekozen wordt voor een zelfstandige exploitatie ontstaat er verlies van € 21.892 aan inkomsten en loopt het aantal bezoekers terug.

### Communicatie

n.v.t.

### Participatie

n.v.t.

### Duurzaamheid

Voor de verplaatsing van de receptie en het scheiden van bezoekersstromen worden zoveel als mogelijk bestaande materialen gebruikt.

### Financiële toelichting

Aan de raad wordt voorgesteld om:

- een krediet van € 40.000 incl. btw beschikbaar te stellen voor het verplaatsen van de receptie en toegangspoortje. Dit bedrag is incl. btw omdat de btw nog wordt meegenomen in de afrekening Regeling specifieke uitkering stimulering sport (SPUK Sport);
- en om tevens een krediet van € 34.000 excl. btw beschikbaar te stellen voor het herstellen van de oude afsluitbare vorm van de horecaruimte. Dit bedrag is excl. btw omdat de BTW voor de horeca-exploitatie aftrekbaar is.

De totale kapitaallasten van de investeringen bedragen op jaarbasis € 5.054.

Deze investering heeft het volgende effect op de bestaande gemeentebegroting 2020:

<u>Lasten</u>		<u>Baten</u>	
Kapitaallasten	€ 5.054,00	Opbrengst horeca-exploitatie	€ 50.300,00
Inkoop horeca	€ 15.300,00		
Uitbreiding schoonmaak (incl squash)	€ 2.600,00	Bij te ramen huur squashbanen	€ 2.177,00
Sanitaire producten CWS	€ 900,00	Af te ramen erfpacht Fitland	€ -14.069,00
Extra personeelskosten	€ 17.900,00		
Totale lasten	€ 41.754,00	Totale baten	€ 38.408,00

In de gemeentebegroting 2020 is reeds een bedrag van € 7.823 is verwerkt voor huuropbrengsten squashbanen. De nieuwe huuropbrengst voor de squashbanen is begroot op € 10.000, zodat een bedrag van € 2.177,00 wordt bij geraamd. Dit betekent dat per saldo de totale baten kostendekkend zouden zijn voor de totale lasten van de horeca en squashbanen. Bij verwerking van de vervallen erfpacht van Fitland (€ -14.069,00) is er echter nog een structurele last van € 3.346 die niet volledig kan worden gedekt uit de structurele baten van de horeca en squashbanen. Voorgesteld wordt om dit bedrag (€ 3.346) ten laste van het exploitatieresultaat van de gemeentebegroting 2020 e.v. te brengen.

**Planning**

Werkzaamheden kunnen direct na de kredietverlening worden uitgevoerd.

**Rechtsbescherming**

n.v.t.

**Monitoring en evaluatie**

n.v.t.

**Bijlagen**

-

**Onderliggende documenten**

-

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 19 mei 2020

Gelet op artikel 108 Gemeentewet

**Besluit gemeenteraad:**

Het beschikbaar stellen van een krediet van € 74.000,00 voor aanpassingen aan zwembad De Molen Hey

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 25 juni 2020

De raad voornoemd,  
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij