



gemeente BERGEN

MEMO van college aan de raad

datum : 25 september 2012
aan : Gemeenteraad
van : College
onderwerp : Huurverlaging Hippo's De Beeck
Portefeuillehouder: Cees Roem
Inlichtingen bij: Nicole Zwartelé

Aanleiding

Op initiatief van het college als onderdeel van de actieve informatieplicht

Kernboodschap

Het college wil informatie verschaffen over zijn besluit tot huurverlaging voor Hippo's Les- & Sportbad de Beeck BV, de exploitant van zwembad De Beeck.

De huidige situatie

De gemeente is eigenaar van "De Beeck". De accommodatie kent de volgende betalende huurders: Vereniging Biljartcombinatie De Beeck, Stichting Spiegelzaal De Beeck, particulieren die gebruik maken van de tennisbanen, Stichting Welzijn Bergen (Frats) en Hippo's Les- & Sportbad de Beeck BV. Daarnaast zijn er de volgende niet betalende gebruikers: Parkeer Combinatie Holland en team facilitair (beheer raadszaal en 2 vergaderruimtes) van onze gemeente.

In 2005 ging zwembad De Beeck failliet. Na een moeizame aanbestedingprocedure is Hippo's verkozen als nieuwe exploitant. Van de 5 benaderde partijen hadden er 3 daadwerkelijk ingeschreven. Uitgangspunt was een voor de gemeente neutrale exploitatie. Geen enkele inschrijving voldeed hieraan. Het geschatte jaarlijks tekort voor de gemeente was bij Hippo's het minst groot.

De gemeente is tot september 2015 een *huurovereenkomst* met Hippo's aangegaan voor het zwembad inclusief kleedkamers, de entree (receptie/café), de wellnessruimte/sauna, een EHBO ruimte en een kantoorruimte.

Het *onderhoud en de energiekosten* van het hele gebouw zijn voor rekening van de gemeente. Voor deze constructie is gekozen vanwege de door de gemeente gewenste regiefunctie. De uitvoering van onderhoud is namelijk altijd afhankelijk van de financiële mogelijkheden en de prioriteiten van de exploitant; nu heeft de gemeente dit in eigen hand.

Op 1 januari 2012 bedroeg de boekwaarde van het pand € 1.414.000 en van de overige investeringen in De Beeck € 612.000. In totaal was de boekwaarde per 1 januari 2012 € 2.026.000. De kapitaallasten zijn de komende jaren min of meer constant en bedragen circa € 300.000 per jaar. De exploitatielasten voor de gemeente (nutskosten en cruciaal klein onderhoud) bedragen circa € 250.000 per jaar. De huidige opbrengsten in de begroting

opgenomen voor de Beeck zijn jaarlijks € 235.000. Per saldo zijn de huidige jaarlijkse lasten voor de gemeente € 286.000 in 2012 tot € 349.000 in 2015.

Het probleem

In de jaren 2005-2011 is er volgens Hippo's om diverse redenen een aanzienlijk *verlies* geleden. Dit is naar eigen zeggen opgevangen door kapitaalinjecties van de directeur. Deze heeft aangegeven dat continuïteit alleen mogelijk is als er nieuwe afspraken gemaakt worden over de hoogte van de huur. Hippo's Les- & Sportbad de Beeck heeft de gemeente daarom verzocht de huur tijdelijk, met terugwerkende kracht tot 1 januari 2012 (zolang het exploitatietekort een huurverlaging noodzakelijk maakt, uiterlijk tot 15 september 2015) substantieel te verlagen.

Om het verzoek om huurverlaging te kunnen beoordelen was inzicht nodig in de exploitatie. Hippo's heeft de gemeente hiertoe, door een accountant afgegeven, samenstelling-verklaringen van de jaarrekeningen ter beschikking gesteld.

De risico's afwegend, hebben wij besloten om Hippo's een huurverlaging van 25% aan te bieden. Het alternatief is namelijk het aanvaarden van de vergaande consequenties, zowel op financieel als op maatschappelijk gebied, van een afwijzing.

2012 - 2015

In september 2015 loopt de overeenkomst met Hippo's af. Wij beraden ons op basis van het nog verder te ontwikkelen accommodatiebeleid, over de toekomst van De Beeck.

Voor september 2015 doen zich mogelijk nog meer risico's voor, zoals onder andere het terugvallen van inkomsten door het wegvallen van het schoolzwemmen. Wij houden u op de hoogte van alle relevante ontwikkelingen.

Het risico op derving van huurinkomsten is in zijn algemeenheid opgenomen in de risico inventarisatie.