

Bijlage 1. bij raadsvoorstel “Verkoop Watertoren”

1a. Evaluatie van de exploitatie van het Sportcentrum De Watertoren in 2007

De exploitatie van de Watertoren is in drie bestanddelen gesplitst:

- Het droge gedeelte (hierna: ‘Sporthal’): naast de kosten die de gemeente hiervoor maakt, ontvangt de gemeente ook een huursom;
- het zwembadgedeelte ter plaatse (hierna: ‘locatie Watertoren’); hierin zitten de kosten voor personeel, kleine exploitatiekosten en de inkomsten uit verkoop van toegangskaarten (deze kosten en inkomsten zijn volledig voor de gemeente) en
- de Watertoren vanuit de gemeente: hierin zitten de kosten voor de nutsvoorzieningen en het (groot) onderhoud van het gehele gebouw.

Bij de exploitatieopzet van het zwembadgedeelte van de Watertoren voor de periode van juli tot en met december 2007 is rekening gehouden met een geprognosticeerd bezoekersaantal van 65.000. Dit zou voor ‘locatie Watertoren’ een batig saldo opleveren van € 136.000,-.

Samen met de kosten voor onderhoud (hierin zat een groot deel voor de aanpassingen voor de gebruiksvergunning) en de nutsvoorzieningen zou dit een exploitatiebedrag geven van -/- € 200.000,-. Echter er zijn in deze periode 36.164 bezoekers geweest wat een batig saldo opleverde van € 34.500. Hierdoor is het exploitatiebedrag van de gemeentelijke begroting in raadsvergadering van december 2007 bijgesteld naar -/- € 300.000,-. Bij het opstellen van de jaarrekening is gebleken dat dit bedrag redelijk juist was geraamd.

De geraamde bedragen zijn allemaal inclusief BTW. Echter het exploiteren van een zwembad kan worden gezien als een ‘ondernemersactiviteit’, wat zou kunnen betekenen dat de door ons betaalde BTW kan worden teruggevorderd. Hiertoe is reeds overleg over geweest met de belastingdienst om afspraken te maken over de wijze waarop de gemeente de belasting kan terugvorderen. De definitieve gevolgen zijn nog niet bekend, maar in het meest gunstige geval kunnen wij een bedrag terugvorderen van ruim € 50.000.

Knelpunten in de exploitatie in de periode van juli tot en met december 2007 zijn gebleken:

- De onzekerheid van de toekomst zorgt ervoor dat bezoekers geen langlopende verplichtingen willen aangaan. “Het zwembad gaat immers toch over een maand of wat dicht”.
- Het achterstallig onderhoud, zorgt meer en meer voor problemen. Deze problemen richten zich voornamelijk op de waterbehandeling en de luchtbehandeling.

2007				
Maand	Vrijzwemmen	Zwemles + doelgroep	Verenigingen	Totaal
Juli	7239		300	7539
Augustus	5718		300	6018
September	6788	292	380	7460
Oktober	6080	302	854	7236
November	2407	290	545	3242
December	4117	148	404	4669
Totaal	32349	1032	2783	36164

1b. Exploitatie januari 2008 tot en met juli 2010

Om de negatieve spiraal van de exploitatie te doorbreken is op verzoek van ons college een gesprek geweest met de twee managers van het zwembad, respectievelijk van het zwembadgedeelte en het droge gedeelte. Uitgangspunt van de exploitatie moet een positief toekomstbeeld zijn. De exploitatie van een zwembad leent zich niet voor een "sterfhuisconstructie". De exploitatie moet zo ingericht worden als ware er nog voor jaren geëxploiteerd gaat worden. Om meer bezoekers naar de Watertoren te trekken is daarom een aantal publicaties en acties opgestart. Daarnaast zijn de openingstijden verruimd en de toegangsprijzen, voor met name de lokale bevolking aangepast. Dit betekent een koerswijziging ten opzicht van het eerste halfjaar (juli tot en met december 2007), namelijk kostenreductie en 'de loop er weer in brengen'.

De exploitatiebegroting op 'locatie Watertoren' is aangepast aan de nieuwe exploitatieopzet (*hierin zitten de kosten voor personeel en overige kleine exploitatiekosten en de inkomsten uit verkoop van toegangsbewijzen*). Voor de 'locatie Watertoren' is een drietal exploitatieopzetten opgesteld voor de periode van 1 januari 2008 tot en met juli 2008, te weten:

Model 1, "Worstcase scenario", hierin wordt een verwacht verlies op 'locatie Watertoren' gemaakt van € 34.000,-;

Model 2, "Break-even scenario", hierin zullen de baten de kosten op 'locatie Watertoren' dekken;

Model 3, "Bestcase scenario", hierin wordt een verwachte winst op 'locatie Watertoren' gemaakt van € 60.000.

De overige kosten (nutsvoorzieningen en onderhoud) worden direct ingeboekt bij de gemeente. In het totaalplaatje dienen deze twee kosten wel met elkaar verrekend te worden. Gezien de ervaringen van de voorgaande maanden kan er van uit worden gegaan dat de inkomsten uit toegangsbewijzen de kosten op 'locatie De Watertoren' moeten kunnen dekken.

De verandering van de exploitatieopzet heeft gezorgd dat in januari en februari 2008 meer bezoekers zijn gekomen dan gemiddeld in de maanden ervoor (laatste halfjaar van 2007 zijn er immers in totaal 36.000 bezoekers geweest).

2008	Bezoekersaantallen Watertoren (zwembadgedeelte):				
Maand	Vrijzwemmen	Marathon Champion	Zwemles + doelgroep	Verenigingen	Totaal
Januari	7.254	968 (incidenteel)	667	778	9.667
Februari	13.458	--	748	830	15.036

De financiële vertaling van deze toename is voor januari 2008 als volgt (*zie voor een geheel de bijlage*): De omzet van januari 2008 was € 31.261,- de totale kosten waren € 32.293,-, wat een verlies van € 1.032,- betekent. Dit verlies is veroorzaakt door een incidentele intensivering van de promotie en publicatieactiviteiten. In de maanden januari en februari 2008 wordt hiervoor € 4.000,- per maand uitgegeven. Naast het bezoekersaantal wat in januari is gestegen is ook de omzet gestegen. Ingeschat wordt dat het naijleffect van deze promotieactiviteiten in maart een kleine winst wordt gemaakt (€ 3.000,-). We zitten dus nu op het niveau van model 2, het break-even scenario.

Onderhoud Watertoren

Net zoals een 'sterfhuisconstructie' niet werkt voor de exploitatie, kan dit principe ook niet gehanteerd worden voor het onderhoud. Het onderhoud van het zwembad kan je in principe niet uitstellen. Er zijn teveel wettelijke regels waaraan voldaan moet worden en de risico's van ongelukken moeten te allen tijde worden vermeden.

Uit het onderzoek van Asset Facility Management kwam naar voren dat de Watertoren veel achterstallig onderhoud heeft. In overleg met onder ander Sportservice Alkmaar en de ervaringen vanuit het zwembad de Beeck is in juli 2007 vastgesteld dat een half jaar uitstel in principe niet tot gevaarlijke situatie zal leiden. Echter na dat half jaar zou wel het achterstallig onderhoud moeten worden weggewerkt.

Nu zitten we in het tweede halfjaar. Voortschrijdend inzicht maakt duidelijk dat stilstand in het onderhoud voor het zwembad achteruitgang betekent. De problemen stapelen zich langzaam op. Hierdoor is het moeilijk om controle te krijgen op het onderhoud.

In het bedrag van € 260.000,-, wat geraamd is voor de totale exploitatie tot het moment van verkoop in juli 2008, zit een post 'onvoorzien' van € 50.000,- voor het opvangen van de meest dringende calamiteiten. Zoals het er nu naar uit ziet, zullen deze kosten gebruikt worden om de belangrijkste knelpunten rondom de waterbehandeling, de luchtbehandeling en de Legionellapreventie weg te nemen. Hiermee is echter niet het achterstallig onderhoud weggewerkt.

Keuzemogelijkheden exploitatie

Nu blijkt dat, door het afstappen van een 'sterfhuisconstructie', de exploitatie van het zwembad een positieve impuls krijgt en dat een 'sterfhuisconstructie' niet kan worden gebruikt voor het onderhoud van het zwembad zijn er op dit moment twee opties ten aanzien van de toekomst van de Watertoren:

1. Kiezen voor continueren van de exploitatie van de Watertoren voor een langere periode, namelijk tot juli 2010. Hiervoor dient direct een deel van het achterstallig onderhoud worden weggewerkt. De zekerheid die wordt geboden voor de exploitatie kan ervoor zorgen dat deze kan worden uitgebreid, met bijvoorbeeld diploma zwemmen wat mogelijk voor extra inkomsten zal zorgen. De kosten voor de exploitatie kunnen gedekt worden uit de vrijval van kapitaallasten door de verkoop van de Watertoren.
2. Per 1 juli 2008 stoppen met de exploitatie van het zwembadgedeelte van de Watertoren. De Sporthal blijft tot 1 juli 2010 geopend voor publiek.

Financiële paragraaf

Zie raadsvoorstel en – besluit van 18 december 2007, waarin een bedrag voor de exploitatie van het zwembadgedeelte wordt gevraagd van € 260.000, voor de periode van 1 januari tot 1 juli 2008. Dit bedrag is gevoteerd door de raad in december 2007. Er wordt vanuit gegaan dat dit bedrag in ieder geval beschikbaar is voor de Watertoren in 2008.

Echter indien gekozen wordt voor doorgaan met de exploitatie van het zwembad en droge gedeelte, tot 1 juli 2010 zullen de kosten als volgt worden (*waarbij het bedrag van 2008 gelezen moet worden als € 260.000 plus € 492.339 is € 752.339*):

2008	2009	2010	totaal
€ 752.339	€ 516.304	€ 265.079	€ 1.533.727 <i>minus het reeds gevoteerde bedrag</i> € 260.000 <i>geeft een totaal van € 1.273.722</i>

De inkomsten op 'locatie Watertoren' zullen naar alle waarschijnlijkheid toe gaan nemen, doordat er meer activiteiten kunnen worden gegeven zoals diploma zwemmen. Echter op dit moment is niet zeker hoe hoog deze meeropbrengst zal worden en wordt hier verder nog geen rekening mee gehouden.

Dekking van de te maken kosten

Op dit moment ligt er een concreet bod voor de grond van de Watertoren, zoals deze is gemeld in de besloten commissievergadering van 4 maart 2008. Dit bod is niet openbaar en kan derhalve op dit moment niet worden gebruikt in het dekkingsplan.

Het definitieve dekkingsplan van het gehele ontwikkeling kan pas worden gegeven, wanneer de onderhandelingen voor de verkoop zijn afgerond. Echter hieronder wordt kort ingegaan op de mogelijke dekking van de kosten voor het exploiteren tot 1 juli 2010.

In de onderstaande berekening wordt ervan uitgegaan dat de kapitaallasten dit jaar worden gebruikt voor het afschrijven van de boekwaarde van de Watertoren en dat de verkoop per 1 januari 2009 is gerealiseerd en in het verlengde hiervan de vrijval van de kapitaallasten vanaf 2009 gaat lopen.

Start ontwikkeling:	Concreet bod per 1/1	Boekwaarde per 1/1	Kapitaallasten per 1/1
2016		€ 2.467.387	€ 94.994
2015		€ 3.036.169	€ 689.613
2014		€ 3.580.270	€ 689.613
2013		€ 4.100.792	€ 689.613
2012		€ 4.598.788	€ 689.613
2011		€ 5.075.260	€ 689.613
2010		€ 5.531.166	€ 689.613
2009	P.M.	€ 5.967.420	€ 689.613
2008		€ 6.417.511	€ 722.866
Vrijval van kapitaallasten per 1/1 2009 tot en met 2016			€ 4.922.285
Kosten openhouden (voor te financieren uit de algemene reserve):			€ 1.275.000-
Kosten over- / onderschrijding 'boekwaarde' (voor te financieren uit de algemene reserve):			€ P.M.
In te zetten voor 'toekomstplannen*':			€ P.M.

*gemakshalve is geen rekening gehouden met gevolgen van eventuele contante waarde berekeningen en andere onvoorziene kosten.