



Raadsvoorstel

Onderwerp

BD 010 RAADSVOORSTEL WENSEN EN BEDENKINGEN CONCEPT- HUUROVEREENKOMST ZWEMBAD MOSAQUA - Kaders 2de biedingsronde doorstart zwembad Mosaqua

Raadsnummer	: BD 010
Portefeuillehouder	: Wethouder Last
Ambtelijke afdeling	: Juridische Zaken
Vastgesteld door college	: Dinsdag 8 april 2025
Commissiebehandeling	: -
Commissie	: -
Raadsbehandeling	: Donderdag 10 april 2025

Samenvatting

Op 25 maart 2025 heeft de gemeenteraad het initiatiefvoorstel A 284 aangenomen. Dit initiatiefvoorstel voorziet in het mogelijk maken van een tweede biedingsronde voor kandidaten om te kunnen komen tot een doorstart van de exploitatie van zwembad Mosaqua. Op 27 maart 2025 heeft de gemeenteraad besloten conform het initiatiefvoorstel. Daarmee wordt een tweede biedingsronde mogelijk gemaakt. Ook worden de voorwaarden verruimd om de kansen te vergroten dat bij een tweede biedingsronde wel kandidaten een bod uitbrengen. Op basis van deze nieuwe kaders moet de reeds opgestelde concept-huurovereenkomst met de nieuwe exploitant worden aangepast. Ook moet de Didam-publicatie in concept gereed worden gemaakt. Op grond van artikel 160 lid 1 sub d juncto 169 lid 4 Gemeentewet vraagt het college de gemeenteraad om een zienswijze over het sluiten van deze concept-huurovereenkomst.

Voorgesteld besluit

De raad besluit:

1. bijgevoegde concept-zienswijzebrief aan het college ten aanzien van de te sluiten huurovereenkomst met de nieuwe exploitant van zwembad Mosaqua vast te stellen;
2. het college op te dragen om uiterlijk op 11 april 2025 te besluiten tot het aangaan van de huurovereenkomst met de kandidaat die met de curator een doorstartovereenkomst heeft gesloten, onder de ontbindende voorwaarde dat niet met succes een kort geding wordt aangespannen naar aanleiding van de Didam-publicatie;
3. akkoord te gaan met een structurele begrotingssubsidie ad € 100.000 euro en een incidentele bijdrage ad € 100.000 euro in 2025;
4. de 4de begrotingswijziging van dienstjaar 2025 vast te stellen.

Inleiding

Op 25 maart 2025 heeft de gemeenteraad het initiatiefvoorstel A 284 aangenomen. Dit initiatiefvoorstel voorziet in het mogelijk maken van een tweede biedingsronde voor kandidaten om te kunnen komen tot een doorstart van de exploitatie van zwembad Mosaqua. Op 27 maart 2025 heeft de gemeenteraad besloten conform het initiatiefvoorstel. Daarmee wordt een tweede biedingsronde mogelijk gemaakt en worden hiervoor de kaders gesteld. Dat betekent dat de reeds opgestelde concept-huurovereenkomst met de nieuwe exploitant moet worden aangepast. Ook moet de Didam-publicatie in concept gereed worden gemaakt. Op grond van artikel 160 lid 1 sub d juncto 169 lid 4 Gemeentewet vraagt het college de gemeenteraad om een zienswijze over het sluiten van deze concept-huurovereenkomst.

Beoogd effect / doelstelling

Beoogd wordt om uitvoering te geven aan het initiatiefvoorstel van de gemeenteraad A 284 d.d. 25 maart 2025 en het raadsbesluit A 284 d.d. 27 maart 2025.

Argumenten

1.1. *Er wordt uitvoering gegeven aan het initiatiefvoorstel en het raadsbesluit A 284*

Op 25 maart 2025 heeft de gemeenteraad het initiatiefvoorstel A 284 aangenomen. Op 27 maart 2025 heeft de gemeenteraad besloten conform het initiatiefvoorstel. Hierdoor wordt een tweede biedingsronde mogelijk gemaakt om te kunnen komen tot een doorstart van de exploitatie van zwembad Mosaqua. Dat betekent concreet dat de reeds opgestelde concept-huurovereenkomst moet worden aangepast naar de nieuwe kaders die de raad wenst te stellen. Ook moet de Didam-publicatie gereed worden gemaakt.

Op grond van artikel 160 lid 1 sub d juncto 169 lid 4 Gemeentewet vraagt het college aan de raad om zienswijze in te dienen over deze conceptovereenkomst.

Kanttekeningen en risico's

1.1. *Door het sluiten van de huurovereenkomst met de nieuwe exploitant voldoet de gemeente mogelijk niet aan de aanbestedingsregels*

Volgens de curator is geen sprake van een aanbestedingsplicht als de gemeente enkel een recht van erfpacht uitgeeft aan een nieuwe exploitant. Er is dan namelijk sprake van een voortzetting van de bestaande situatie. In beginsel deelt onze huisadvocaat deze mening, máár in dit geval gaan wij geen erfpachtconstructie aan met de nieuwe exploitant. Er wordt een huurovereenkomst aangegaan.

In dat geval is mogelijk sprake van het niet handelen conform de aanbestedingsregels. Het niet volgen van de aanbestedingsregels kan leiden tot vernietiging van de huurovereenkomst tussen de gemeente en de nieuwe exploitant.

1.2. *Er is mogelijk sprake van staatssteun*

Onze huisadvocaat en accountant waarschuwen ervoor dat mogelijk sprake is van staatssteun, omdat wij geen huurovereenkomst sluiten voor een marktconforme huurprijs. Een huurprijs van € 1 per jaar is niet marktconform voor een complex met een waarde van € 3,2 miljoen. Dit kan ertoe leiden dat de gemeente juridisch wordt gedwongen om het onrechtmatige financiële voordeel dat de gemeente aan de nieuwe exploitant verschaft, terug te vorderen.

Het (al dan incidenteel) verhogen van de gemeentelijke bijdrage aan de nieuwe exploitant vergroot het risico op staatssteun.

1.3. *Een-op-een verhuren is in strijd met Didam-arrest*

De curator en onze huisadvocaat zijn het erover eens dat het Didam-arrest van toepassing is. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeente op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria aan eenieder de kans moet bieden om een huurovereenkomst aan te gaan. Dat is alleen anders, indien er maar één serieuze gegadigde is. Uit het feit dat de curator heeft aangegeven dat er meerdere serieuze kandidaten zijn, kan niet anders worden geconcludeerd dan dat de Didam uitzonderingsgrond (namelijk dat er slechts één serieuze gegadigde is) hier niet van toepassing is. Dat betekent dat een-op-een een huurovereenkomst sluiten met de nieuwe exploitant niet conform het Didam-arrest is. Dit kan -in het geval van een gerechtelijke procedure- leiden tot een verbod voor de gemeente om een huurovereenkomst te sluiten met de nieuwe exploitant.

1.4. *Er worden geen eisen gesteld aan de eenmalige bijdrage van € 100.000*

De raad heeft in het raadsbesluit d.d. 27 maart 2025 geen eisen heeft gesteld aan de eenmalige bijdrage van € 100.000 voor een nieuwe exploitant. Dat leidt tot vragen, bijvoorbeeld: wanneer krijgt de nieuwe exploitant dit geld, hoe lang moet hij het zwembad dan exploiteren, wat als de huur tussentijds wordt opgezegd, wat is de meerwaarde voor de inwoners?

Conform het raadsbesluit d.d. 27 maart 2025 wordt de huurovereenkomst aangegaan voor 10 jaar met een tussentijdse opzegmogelijkheid. De opzegtermijn bedraagt één jaar. De beoogde huurovereenkomst kent geen exploitatieverplichting.

Dat betekent dat een exploitant al na één maand de huurovereenkomst mag opzeggen en het zwembad dan nog één jaar moet blijven huren (voor € 1 huur per jaar). Hij hoeft het zwembad niet open te houden, maar intussen heeft hij wel € 100.000 van de gemeente ontvangen. Dit scenario is onwenselijk.

1.5. *Er worden geen onderhoudseisen voor de nieuwe exploitant gesteld*

In 2023 heeft Bremen Bouwadviseurs een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) opgesteld voor zwembad Mosaqua. Uit dit plan blijkt welk groot en klein onderhoud in de komende 15 jaren moet worden uitgevoerd. Op grond van het raadsbesluit A 284 d.d. 27 maart 2025 worden in de biedingsbrief van de curator evenwel geen specifieke eisen gesteld aan het onderhoud van het zwembad, anders dan het keurmerk Veilig & Schoon.

Dit keurmerk ziet niet op onderhoud. Dat betekent dat niet vaststaat dat onderhoud zal worden gepleegd conform voornoemd MJOP. Dat is een risico voor de gemeente. Mogelijk worden wij na afloop van de huurovereenkomst met achterstallig onderhoud geconfronteerd, met alle kosten voor de gemeente van dien.

Dit risico wordt alleen maar groter, wanneer een huurovereenkomst met de nieuwe exploitant wordt aangegaan voor 10 jaar. De kans is dan reëel dat de gemeente na 10 jaar een verpauperd zwembad terugkrijgt.

1.6. *Bij een doorstart van Mosaqua moet de parkeerplaats worden opgeknapt*

Bij een doorstart van zwembad Mosaqua is het noodzakelijk dat de parkeerplaats wordt opgeknapt. De kosten hiervoor worden geraamd op € 150.000,- en komen voor rekening van de gemeente. Er moet rekening worden gehouden met deze kostenpost.

Bovendien wordt in de huurovereenkomst met de nieuwe exploitant een tussentijdse opzegmogelijkheid opgenomen, met een opzegtermijn van één jaar. Mogelijk wordt de parkeerplaats opgeknapt op kosten van de gemeente en eindigt de exploitatie van het zwembad al na vier jaar.

Kosten en dekking

In de raadsinformatiebrief met kenmerk U.25.02657 d.d. 25 maart 2025 is een uitgebreid beeld geschetst van de financiële impact van de mogelijke doorstart van de exploitatie van zwembad Mosaqua. Dit was gebaseerd op het aangenomen initiatiefvoorstel A 283.

Tijdens haar raadvergadering d.d. 27 maart 2025 heeft de raad het initiatiefvoorstel A 284 aangenomen, waarin de kaders voor de 2^e biedingsronde zijn opgenomen. Financieel is er sprake van een aanvullende, eenmalige bijdrage van € 100.000. Teneinde niet het geheel aan overzichten en toelichting in de raadsinformatiebrief U.25.02657 volledig te herhalen zijn in deze passage van dit voorstel enkel de financiële mutaties met betrekking tot NV VTC / Mosaqua en de financiële impact op het meerjarenbegrotingssaldo opgenomen.

	2025	2026	2027	2028	
Begroting 2025-2028	€ 257.285	€ 256.860	€ 256.435	€ 253.591	nadeel
Compensatie les- en doelgroepenzwemmen	€ 125.000	€ 125.000	€ 125.000	€ 125.000	nadeel
Juridisch advies	€ 150.000				nadeel
Initiatiefvoorstel A 283	€ 182.851	€ 180.432	€ 178.014	€ 178.014	nadeel
Initiatiefvoorstel A 284	€ 100.000				nadeel
Totaal					
Saldo	€ 815.136	€ 562.292	€ 559.449	€ 556.605	nadeel

Als gevolg van de financiële mutaties wijzigt ook het begrotingssaldo ten opzichte van de oorspronkelijk vastgestelde begroting 2025 – 2028. Onderstaand het verloop begrotingssaldo 2025-2028 van primair tot en met vastgestelde begrotingswijzingen 1,2,3 en conceptbegrotingswijziging Mosaqua

	2025	2026	2027	2028	
Begroting 2025-2028 primair	€ 47.128			€ 364.789	voordeel
Begroting 2025-2028 primair		€ 1.277.126	€ 511.585		nadeel
1 ^e begrotingswijziging 2025 Compensatie les- en doelgroepen zwemmen	€ 125.000	€ 125.000	€ 125.000	€ 125.000	nadeel
2e begrotingswijziging 2025 Aankoop Kindercirkel	€ 239.600	€ 248.200	€ 248.200	€ 248.200	voordeel
3e begrotingswijziging 2025 1e bijstelling begroting 2025		€ 29.723		€ 13.031	voordeel
3e begrotingswijziging 2025 1e bijstelling begroting 2025	€ 178.012		€ 25.167		nadeel
Initiatiefvoorstel A 283	€ 182.851	€ 180.432	€ 178.014	€ 178.014	nadeel
Initiatiefvoorstel A 284	€ 100.000				nadeel
Totaal					
Saldo				€ 323.006	voordeel
Saldo	€ 299.135	€ 1.304.635	€ 591.566		nadeel

Zoals ook in de raadsinformatiebrief U.25.02657 opgemerkt is er voor de mutaties tot en met initiatiefvoorstel A 283 geen dekking voorzien. Dat geldt ook voor de aanvullende, eenmalige bijdrage van € 100.000 die is opgenomen in initiatiefvoorstel A 284. Het totaal aan financiële bijstellingen zal ten laste van de Algemene Reserve komen.

De 4de begrotingswijziging van dienstjaar 2025 is als apart document bijgevoegd.

Uitvoering, planning en communicatie

Nadat de gemeenteraad heeft besloten geen zienswijzen in te dienen tegen de concept-huurovereenkomst, zal het college de huurovereenkomst aangaan met de kandidaat die met de curator een doorstartovereenkomst heeft gesloten. Ook zal de voorgenomen huurovereenkomst worden gepubliceerd conform het Didam-arrest.

Bijbehorende documenten

Onderwerp	Poststuknummer	Zaakdossier
Ontwerp-raadsbesluit BD 010 Raadsvoorstel wensen en bedenkingen concept-huurovereenkomst zwembad Mosaqua	G.25.01006	
Concept-huurovereenkomst	G.25.01357	
Didam-publicatie in concept	G.25.01335	
Zienswijzebrief	U.25.02617	
De 4de begrotingswijziging van dienstjaar 2025 gemeente Gulpen-Wittern	G.25.01320	