

# Exploitatieaanbieding NV Vrijetijdscentrum Gulpen

Gulpen, juni 2011

## INHOUD

## PAGINA

### VOORWOORD

3		
1	Wat gaat de NV maatschappelijk betekenen voor Gulpen-Wittem?	
4		
1.1	Functie van de accommodaties	
4		
1.2	Tarieven	4
1.3	Het rooster	5
1.4	Kwaliteit, veiligheid en serviceniveau	
6		
1.5	Bezoekersaantallen	7
2.	Met welke organisatie gaat de NV dit realiseren?	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Afslanken	9
2.3	Verzakelijken	9
3.	Wat gebeurt er met de accommodaties?	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Het renovatieplan	11
4.	Wat betekent dit financieel?	13
4.1	De kosten van renovatie	13
4.2	De exploitatiebegroting	
13		
4.3	Gevolgen voor de gemeente	14
5.	De juridische hoofdopzet	16
5.1	Inleiding	16
5.2	De exploitatieovereenkomst	16
5.3	Statuut en directiestatuut	18
6.	Planning en transitie	19
6.1	Planning	19
6.2	Transitieperiode	19
6.3	Besluitvorming	
20		

## **VOORWOORD**

Wij zijn verheugd dat de NV Vrijtijdscentrum Gulpen in november 2010 de kans heeft gekregen om een businessplan op te stellen voor Mosaqua alsmede voor sporthal Gulpdal inclusief horeca. In de afgelopen periode (januari tot en mei) heeft de NV intensief gewerkt aan het opstellen van het businessplan, waarbij wij de samenwerking met de raadscommissie van 9 raadsleden als bijzonder positief hebben ervaren.

In het businessplan zijn wij uitgegaan van een verzakelijkte NV, waarbij afspraken worden gemaakt met de gemeente Gulpen-Wittem over zowel taakhoudelijke uitvoering als financiële uitvoering.

Hierbij zal zowel de omzet- als de kostenstructuur op een aantal punten essentieel wijzigen.

Onze insteek bij dit businessplan is dat de sociaal-maatschappelijke functie van de NV voor alle doelgroepen en verenigingen behouden zal blijven. De NV zal hierbij ook in de toekomst als belangrijke motor voor toerisme, recreatie en werkgelegenheid binnen de gemeente Gulpen-Wittem blijven fungeren met een aanzienlijke spin-off voor andere ondernemers binnen onze gemeente.

Over dit businessplan zal de gemeenteraad op 30 juni een besluit nemen. Vooruitlopend op dit besluit

wil ik hierbij de raadscommissie op deze plaats bedanken voor haar feedback. Tevens een woord van dank aan onze externe adviseurs (in het bijzonder de heer Dick Leijen) en de betrokken medewerkers van zowel gemeente Gulpen-Wittem als van de NV.

Wij zijn er als NV Vrijtijdscentrum Gulpen van overtuigd dat we met dit businessplan een goede stap zetten richting een financieel gezonde organisatie en zien de toekomst dan ook met veel vertrouwen tegemoet. Ten teken dat dit businessplan ook door het personeel wordt onderschreven, hebben de vaste medewerkers van de NV het plan mee ondertekend op de volgende pagina.

Hoogachtend,

B. Kaanen  
Algemeen directeur  
NV Vrijtijdscentrum Gulpen

## **1. WAT GAAT DE NV MAATSCHAPPELIJK BETEKENEN VOOR GULPEN-WITTEM?**

### **1.1 Functie van de accommodaties**

De NV Vrijtijdscentrum Gulpen-Wittem zal de sporthal Gulpdal en het zwembad Mosaqua efficiënt, marktgericht maar ook op maatschappelijke wijze gaan exploiteren. De NV zal de volgende functies gaan vervullen per accommodatie:

#### *Mosaqua*

De NV zal Mosaqua exploiteren als een recreatief familie- en doelgroepenbad. De afgelopen jaren hebben vele onderzoeken aangegeven dat dit het meest kansrijke concept is voor Mosaqua en de NV wil vasthouden aan de combinatie van een functie voor doelgroepen en recreatie voor gezinnen. Binnen dit concept worden de volgende producten en diensten aangeboden:

- 'Het zwembad Mosaqua zal ook in de toekomst ruime mogelijkheden bieden voor recreatief zwemmen, zowel binnen als buiten. Daartoe zal Mosaqua – naast recreatieve bassins – ook voorzieningen bieden zoals glijbanen, een wildwaterbaan, wellnessvoorzieningen (o.a. whirlpool) en spelelementen.
- De tweede belangrijke functie is die van het doelgroepenzwemmen. Ook in de toekomst zal Mosaqua ruimte bieden aan het zwemmen voor scholen, verenigingen en ouderen- en patiëntenorganisaties en leeszemmen en aquasporten aanbieden.
- Vanzelfsprekend behoren een aantal horecavoorzieningen tot de dienstverlening.

#### *Sporthal Gulpdal*

In de sporthal Gulpdal wordt gelegenheid geboden tot sportbeoefening voor scholen en binnensportverenigingen uit Gulpen-Wittem. Met deze beide doelgroepen is de sporthal nagenoeg volledig bezet.

In de toekomst zal de functie voor jeugd en jongeren in de sporthal extra worden versterkt door de NV. Deze groep maakt nu al in grote aantallen gebruik van de sporthal (tijdens de schooluren, maar ook als lid van verenigingen). De NV wil een opvangfunctie voor jongeren toevoegen aan het dienstenpakket en deze onderbrengen in de horecavoorziening van de sporthal die de NV in eigen beheer wil gaan exploiteren. Het voorstel is de huidige voorziening aan te passen naar een sportcafé.

### **1.2 Tarieven**

Voor sommige producten van de NV geldt dat moet worden geconcurrereerd met andere zwembaden en/of dagattracties. Dit geldt vooral voor het recreatief zwemmen, waar de NV moet concurreren met bijvoorbeeld het Dagstrand Oost-Maarland, maar ook voor bijvoorbeeld het aquasporten. In zijn algemeenheid wordt voorgesteld (voor zover dat nu nog niet het geval is) om voor deze producten marktconforme tarieven te hanteren.

Voor andere producten geldt dat niet zozeer concurrerende voorzieningen van belang zijn voor de tarieven, maar veel meer het beleid van de gemeente Gulpen-Wittem. Dit geldt bijvoorbeeld voor het gebruik van de sporthal door lokale verenigingen, het gebruik van Mosaqua door een aantal verenigingen (o.a. zwemverenigingen), etc. Voor deze groeperingen ziet de gemeente een rol voor zichzelf weggelegd om de accommodaties toegankelijk te houden. In overleg met de gemeente wordt voorgesteld om voor deze activiteiten een tarief hanteren dat de kosten voor het product inzichtelijk maakt, maar het gebruik van de accommodatie betaalbaar blijft door vormen van compensatie door de gemeente. Ook wordt voorgesteld om de gemeente zeggenschap te geven over de tarieven voor doelgroepen.

Concreet worden de volgende tarieven voorgesteld voor Mosaqua en de sporthal.

#### *Mosaqua*

Voor het recreatief zwemmen, aquasporten en leeszemmen wordt voorgesteld marktconforme tarieven in rekening te brengen. Daartoe zijn onlangs de prijzen van Mosaqua vergeleken met de prijzen van de concurrentie (zowel van zwembaden als van dagattracties). Op basis van die vergelijking is geconcludeerd dat de tarieven van Mosaqua nog iets kunnen stijgen ten opzichte van de concurrentie. De volgende verandering van de tarieven zal worden doorgevoerd:

- Recreatief zwemmen: Voor het recreatieve zwemmen wordt een stijging van de tarieven voorgesteld van circa 10%. Voor een los bad voor volwassenen zal in de winterperiode € 7,75 in rekening worden gebracht, in de zomermaanden € 8,75. Daarbij moet worden opgemerkt dat deze verhoging pas verantwoord is, nadat de accommodatie is gerenoveerd. Op dit

moment vertoont Mosaqua nog te veel gebreken om het tarief voor recreatief zwemmen te kunnen verhogen. Verder wordt voorgesteld om de inwonersregeling van Gulpen-Witterm te handhaven (50% korting op de recreatieve entreeprijs, indien in bezit van inwonerspas)

- Aquasporten: Voor alle vormen van aquasporten wordt een stijging van de tarieven voorgesteld van circa 15% in combinatie met het invoeren van inschrijfgeld. Het tarief voor de aquasporten zal dan € 7,00 bedragen per uur (op basis van een 10-badenkaart) en het eenmalige inschrijfgeld zal € 15,00 bedragen.
- Leszwemmen: Ook voor het leszwemmen wordt een stijging van circa 15% doorgevoerd in combinatie met invoering van inschrijfgeld. Het tarief wordt € 7,50 per les (op basis van een 10-badenkaart) in combinatie met inschrijfgeld van € 15,00.

Voor de bovenstaande tarieven zal bovendien gelden dat de NV deze naar eigen inzicht kan wijzigen.

De gemeente Gulpen-Witterm houdt zeggenschap over de tarieven voor het gebruik van Mosaqua door scholen, door verenigingen en door ouderen- en patiëntenorganisaties. Dit zijn gebruikers die het zwembad een bepaald aantal uren per jaar huren en - al dan niet onder toezicht - zwemactiviteiten ontplooiën voor hun leden, deelnemers, scholieren. In overleg met de gemeente Gulpen-Witterm worden de volgende uitgangspunten voorgesteld voor het tarief voor deze doelgroepen:

- Het tarief voor doelgroepen zal de exploitatiekosten van het zwembad dekken. Door exploitatiekosten in rekening te brengen krijgen de gebruikers zicht op de kosten van een accommodatie en is de systematiek voor de tarieven vergelijkbaar met die van de sporthal en bijvoorbeeld de gemeenschapshuizen in Gulpen-Witterm.
- De kapitaallasten worden niet verdisconteerd in het tarief richting de gebruikers. De gemeente Gulpen-Witterm verstrekt de NV een bijdrage als dekking van de kapitaallasten.
- Voor de meeste gebruikers houdt de beschreven systematiek in dat zij meer moeten betalen voor het gebruik van het zwembad. De gemeente Gulpen-Witterm zal in overleg treden met de gebruikers om vast te stellen of en in welke mate compensatie nodig is.

Op basis van de bovenstaande uitgangspunten en de te verwachten exploitatiekosten van Mosaqua worden de volgende tarieven voorgesteld:

- € 75,00 per uur voor de huur van het bad, indien de doelgroep zonder toezicht door medewerkers van de NV gebruik maakt van Mosaqua
- € 115,00 per uur voor de huur van het bad, indien medewerkers van de NV toezicht moeten houden op het gebruik.
- € 107,50 per uur kostendekkende bijdrage van de gemeente ter dekking van de eigenaarslasten (rente, afschrijving en groot onderhoud).

De NV heeft niet de mogelijkheid om bovenstaande tarieven zelf te wijzigen. Wijzingen kunnen, behalve een jaarlijkse indexering, alleen worden doorgevoerd na expliciete goedkeuring door de gemeente Gulpen-Witterm. De gemeente krijgt het recht om deze tarieven te wijzigen.

#### *Sporthal Gulpdal*

Voor de sporthal Gulpdal wordt voorgesteld om de tarieven, behalve indexering, niet te wijzigen. De tarieven in de sporthal voldoen al aan het uitgangspunt dat zij de exploitatiekosten dekken. Ook voor de sporthal wordt voorgesteld dat de NV een bijdrage van de gemeente zal ontvangen ter dekking van de eigenaarslasten. Dit leidt tot de volgende tarieven:

- Gebruik van de hele sporthal € 35,00 per uur voor verenigingen binnen de gemeente. Gebruikers van buiten de gemeente betalen een hoger tarief.
- € 17,50 per uur kostendekkende bijdrage van de gemeente ter dekking van de eigenaarslasten.

Ook voor de tarieven in de sporthal geldt dat de NV deze alleen in overleg met de gemeente Gulpen-Witterm kan wijzigen. De gemeente heeft ruime zeggenschap over deze tarieven.

### **1.3 Het rooster**

De gemeente Gulpen-Witterm heeft de sporthal en Mosaqua ooit gerealiseerd met in het achterhoofd dat deze ook in ruime mate gebruikt moeten kunnen worden door de gemeentelijke doelgroepen (verenigingen, scholen, ouderen, patiënten). Zij moeten de accommodaties in voldoende mate kunnen gebruiken en ook op tijdstippen die redelijk zijn. De capaciteit voor deze doelgroepen zal door de NV op de volgende wijze worden gewaarborgd:

### *Mosaqua*

Voor Mosaqua geldt op dit moment een rooster dat in de loop van de jaren is ontwikkeld op basis van de volgende uitgangspunten:

- Maximaal maatschappelijk rendement, waarmee wordt bedoeld dat de accommodatie een ruime openstelling kent om op die wijze zoveel mogelijk mensen de gelegenheid te geven om te komen zwemmen.
- Horizontale programmering, waarbij zoveel als mogelijk de verschillende activiteiten op vaste en herkenbare tijdstippen zijn geprogrammeerd.
- Efficiency, zoals bijvoorbeeld het achter elkaar plannen van activiteiten die dezelfde personele begeleiding vragen.
- De vakantieplanning en –spreiding
- De wensen van klanten zoals die blijken uit overleggen met de seizoen gebruikers en enquêtes.
- Jaarlijkse evaluatie

Op basis van deze uitgangspunten is een winter- en zomerrooster ontwikkeld dat u aantreft in de bijlage 1. Voor wat betreft de doelgroepen voor de gemeente leidt dat tot de volgende beschikbaarheid van het bad in aantallen uren per jaar:

- Scholen: 385 uren per jaar
- Verenigingen: 310 uren per jaar
- Ouderen/patiënten: 260 uren per jaar

Het bovenstaande aantal uren wordt door de NV gegarandeerd op de tijdstippen zoals in bijlage 1 weergegeven. De gemeente Gulpen-Wittem krijgt jaarlijks de mogelijkheid om wijzigingen aan te brengen in dit aantal uren en de tijdstippen. Indien de wijzigingen beperkt blijven (minder dan 10% ten opzichte van het bovenstaande aantal uren en geen verdringing van recreatief zwemmen op avonden, woensdagmiddag en weekeinden), dan wordt voorgesteld om de kostendekkende bijdrage van de gemeente niet navenant te wijzigen. Worden de afwijkingen groter, dan zal de kostendekkende bijdrage veranderen, zoals beschreven in hoofdstuk 4.

### *Sporthal Gulpdal*

Ook voor de sporthal geldt dat de NV het gebruik van de hal door verenigingen en scholen garandeert. Voor het opstellen van het rooster worden de volgende reeds bestaande spelregels aangehouden:

- Huurders uit Gulpen-Wittem hebben voorrang.
- Onderwijsreserveringen gaan voor op verenigingsreserveringen.
- Jaarcontracten gaan voor losse zaalhuur uren.
- Huren van hele sporthal gaat voor halve sporthal.
- Bij reserveringen voor 20:00 uur heeft de jeugd (< 16 jr.) voorrang (wordt gecontroleerd).
- Bij betalingsachterstanden / -problemen e.d. kan van deze criteria worden afgeweken.

De NV garandeert de volgende beschikbaarheid van de sporthal in aantallen hele sporthaluren per jaar:

- Scholen: 1.300 uren
- Verenigingen: 1.400 uren

## **1.4 Kwaliteit, veiligheid en serviceniveau**

### *Kwaliteit van de dienstverlening*

De NV zal de gemeente Gulpen-Wittem periodiek inzicht geven in de geleverde kwaliteit van dienstverlening. Dit zal zij doen door gespreksverslagen te verstrekken van overleggen met de seizoen gebruikers (scholen, verenigingen en ouderen-/patiëntenorganisaties) en door resultaten van enquêtes onder individuele bezoekers te verstrekken. In de enquêtes wordt – naast vragen over deelaspecten van de dienstverlening – ook gevraagd naar het totaaloordeel over de dienstverlening en de accommodatie in een rapportcijfer. De NV garandeert dat:

- De bezoekers van Mosaqua gemiddeld het rapportcijfer 8 (goed) geven over de dienstverlening in Mosaqua.
- De bezoekers van Mosaqua gemiddeld het rapportcijfer 8 (goed) geven over de accommodatie, zij het dat deze garantie pas geldt nadat Mosaqua is gerenoveerd conform het beschrevene in hoofdstuk 3.

### *Veiligheid en hygiëne*

De NV beschikt over het Keurmerk Veilig en Schoon. Dit Keurmerk wordt afgegeven door een onafhankelijke instantie, nadat een keuring heeft plaatsgevonden op een groot aantal aspecten (toezichtplan, calamiteitenplan, schoonmaakrooster, visuele inspectie, etc.). Jaarlijks vindt er een herkeuring plaats. De NV garandeert dat Mosaqua dit keurmerk zal behouden om op die wijze de veiligheid en de hygiëne in het bad mede te waarborgen.

### *Kwaliteit accommodaties*

Voor het grote onderhoud van Mosaqua en Sporthal Gulpdal zal worden gewerkt met een MeerjarenOnderhoudsPlanning (MOP). Deze zal door een onafhankelijk bureau worden opgesteld en overeengekomen met de gemeente. Elke twee jaar zal een update van het MOP worden opgesteld. Tijdens die update zal ook worden beoordeeld of het onderhoud, dat in de voorliggende periode uitgevoerd had moeten worden, ook daadwerkelijk door de NV op een adequate manier is uitgevoerd. Bovendien krijgt de gemeente jaarlijks inzicht in de opbouw van reserves voor het groot onderhoud. Op bovenstaande manier garandeert de NV het op peil houden van de kwaliteit van sporthal en zwembad.

## **1.5 Bezoekersaantallen**

Gegeven de functie, de tarieven, het rooster, de kwaliteit van de dienstverlening en de renovatie (zie hoofdstuk 3), worden de volgende bezoekersaantallen verwacht:

### *Mosaqua*

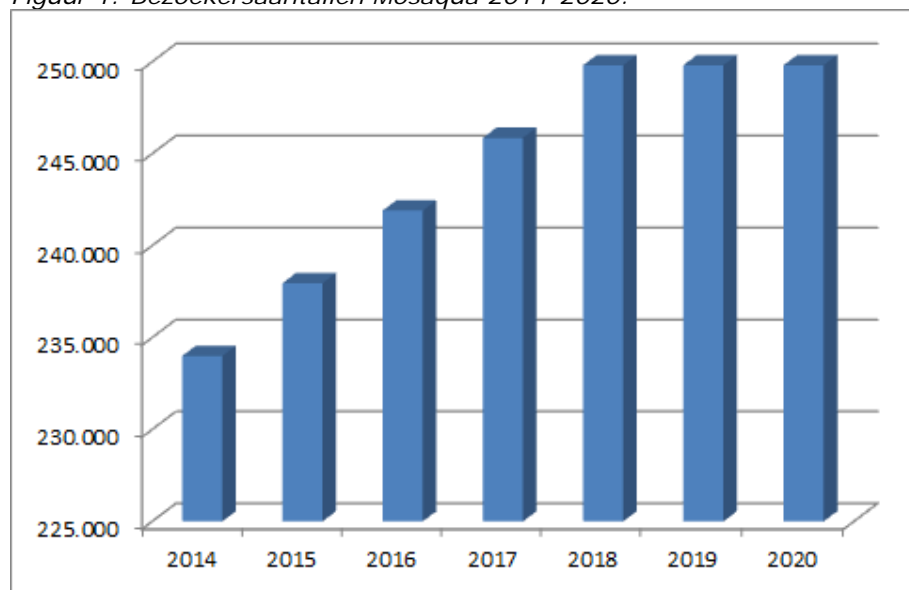
Voor het doelgroepenzwemmen (scholen, verenigingen, ouderen en patiënten) wordt gemikt op het handhaven van het huidige bezoekersaantal van 30.000 per jaar. Daarbij wordt een verschuiving voorzien van scholen (minder bezoekers) naar ouderen en patiënten (meer bezoekers). Die verschuiving heeft alles te maken met de vergrijzing in de regio.

Voor het recreatieve zwemmen wordt een lichte stijging van het aantal bezoekers verwacht. Die verwachting wordt uitgesproken op basis van:

- De effecten van de renovatie: Andere baden in de regio laten zien dat – na renovatie – de bezoekerstaantallen duurzaam verbeteren.
- De Duitse markt: De NV zal sterker inzetten op promotie van Mosaqua op de Duitse markt, waardoor een stijging van het aantal Duitse bezoekers mag worden verwacht.
- De samenwerkingen met andere dagattracties worden nog verder versterkt.

In de volgende figuur is het te verwachten aantal bezoekers weergegeven. Daarbij geldt dat uitgegaan is van de invoering van deze exploitatieaanbieding in zijn volle omvang (dus alle voorgestelde maatregelen). De aantallen gaan uit van een gemiddelde zomer. De figuur laat zien dat wordt gemikt op een stijging van het aantal bezoekers met 15.000.

*Figuur 1: Bezoekersaantallen Mosaqua 2014-2020.*



### *Inwoners Gulpen Wittem*

Specifiek voor inwoners van Gulpen-Wittem geldt het volgende:

- De bezoekers voor het doelgroepenzwemmen komen nagenoeg allen uit Gulpen-Wittem. Dat zijn 30.000 bezoekers per jaar.
- In het winterseizoen blijkt dat 38% van de bezoekers van het zwembad (inclusief het doelgroepenzwemmen) woonachtig is in Gulpen-Wittem.
- In het zomerseizoen is xx% van het aantal bezoekers afkomstig uit Gulpen-Wittem (enquête is gepland in juni/juli 2011).
- De sporthal wordt nagenoeg volledig gebruikt door inwoners, verenigingen en scholen van Gulpen-Wittem.

## **2. MET WELKE ORGANISATIE GAAT DE NV DIT REALISEREN?**

### **2.1 Inleiding**

Er is de afgelopen jaren veel discussie geweest over het functioneren van de NV. Daarbij is meer dan eens kritiek geuit op de hoge kosten van Mosaqua, op de bedrijfsvoering van de NV, etc. Naar onze mening was deze kritiek niet gerechtvaardigd. Toegegeven, een zwembad als Mosaqua is – voor een gemeente met de omvang van Gulpen-Wittem – een voorziening die stevig op de begroting drukt. Dat wordt echter niet zozeer veroorzaakt door een inefficiënte uitvoeringsorganisatie, maar omdat een bad als Mosaqua nu eenmaal een forse voorziening is voor een gemeente met die omvang. Verder mogen de volgende wapenfeiten worden genoemd:

- Mosaqua was één van de eerste zwembaden in Nederland die het keurmerk Veilig en Schoon behaalde en beschikt nog steeds over dat keurmerk, hetgeen jaarlijks opnieuw wordt beoordeeld.
- Mosaqua heeft de finale gehaald van de verkiezing voor het beste zwembad van Nederland.
- Enquêtes onder de bezoekers laten steevast zien dat men erg tevreden is over de dienstverlening bij Mosaqua, maar ook binnen de NV.
- Mosaqua is meerdere malen zeer goed uit ANWB-keuringen gekomen (toezicht/attracties).
- Goed uitgevoerde vergelijkingen van de exploitatieresultaten van Mosaqua met vergelijkbare baden geven aan dat Mosaqua de financiële toets der kritiek goed kan doorstaan.

Deze punten betekenen niet dat de NV van mening is dat “alles goed gaat en moet blijven zoals het is”. In tegendeel, de signalen vanuit de gemeente Gulpen-Wittem zijn door ons serieus genomen en hebben geleid tot een kritische beschouwing van de eigen organisatie en bedrijfsvoering. Dat is uitgemond in voorstellen voor een stevige reorganisatie binnen de eigen geledingen en een andere relatie met de gemeente. Deze voorstellen worden in dit hoofdstuk beschreven en kunnen worden samengevat met de steekwoorden “afslanken” en “verzakelijken”.

### **2.2 Afslanken**

De NV Vrijtijdscentrum Gulpen-Wittem zal een reorganisatie gaan doorvoeren. Deze reorganisatie is nodig omdat het gemeenschapshuis Timpaan op verzoek van de gemeente wordt afgestoten, maar ook omdat de NV de afgelopen maanden met de stofkam door de eigen organisatie is gegaan (de gymzalen in Gulpen en Wijlre zijn reeds uit de exploitatie gehaald). Belangrijke veranderingen in de interne organisatie zullen zijn:

- Andere opzet van de technische dienst. Het zwembad Mosaqua wordt gerenoveerd en zal na de renovatie beschikken over nieuwe state-of-the-art installaties. Dat zal een andere (mindere) inzet vereisen van een technische dienst dan in de huidige situatie het geval is. Voeg daarbij dat Timpaan wordt afgestoten (de beide gymzalen zijn reeds afgestoten) en een inkrimping van de technische dienst is op zijn plaats. De NV zal in de toekomst ook het eigenaarsonderhoud uitvoeren van sporthal en zwembad. De inkrimping van de technische dienst is toch verantwoord omdat het eigenaarsonderhoud (alsmede de planning en controle) wordt uitbesteed (daar is budget voor opgenomen in de exploitatiebegroting).
- Bij het opstellen van het rooster voor de openstelling van Mosaqua (zie bijlage 1) is nog eens kritisch gekeken naar de openstelling in de randen van de dag en vooral het recreatieve zwemmen in de late avonduren. Gebleken is dat het aantal bezoekers na 21.30 dermate laag is, dat openstelling niet verantwoord is. Deze eerdere sluiting leidt tot een besparing op personele inzet.
- Timpaan wordt afgestoten en de totale personele organisatie wordt kleiner. Dat heeft ook gevolgen voor de overhead die naar rato zal worden ingekrompen.

Het volledig doorvoeren van de bovenstaande maatregelen leidt tot een besparing op de personeelskosten van circa € 130.000. Deze besparingen zijn al gedeeltelijk in gang gezet.

### **2.3 Verzakelijken**

De NV stelt voor om een volledig andere samenwerking aan te gaan met de gemeente Gulpen-Wittem dan nu het geval. Op dit moment is de gemeente eigenaar van de accommodaties (en verantwoordelijk voor het eigenaarsbeheer), is enig aandeelhouder van de NV, stelt de Raad van Commissarissen samen en staat garant voor de exploitatietekorten. Deze situatie kent – voor beide partijen – de volgende knelpunten:

- De financiële relatie tussen de gemeente en de NV kan het beste worden getypeerd als een “open-boek-systematiek”. De NV probeert zo goed als mogelijk de accommodaties te exploiteren, maar de gemeente moet – ongeacht het financiële resultaat van de NV – de tekorten bijpassen. In het verleden leidde dit veelvuldig tot aangename verrassingen voor de

gemeente (in jaren met goede zomers werd dividend uitgekeerd), maar de laatste jaren is de balans negatief. Zowel de gemeente als de NV willen deze open-boek-systematiek beëindigen.

- Er zijn geen zakelijke afspraken gemaakt tussen de gemeente en de NV over wat men van elkaar mag verwachten. Er is weinig afgesproken over de functie die de NV moet vervullen, de dienstverlening die zij moet bieden, de invloed die de gemeente heeft, de exploitatievrijheden, etc. Dit heeft tot een onduidelijke situatie geleid, waarbij zowel NV als gemeente zich veelvuldig begeven in elkaars vaarwater. Gebrek aan overzicht, inzicht en irritaties zijn het gevolg. Gemeente en NV willen toe naar een situatie waarin zakelijke afspraken vooraf worden vastgelegd en ook worden nageleefd.

De gewenste verzakelijking wordt in hoofdlijnen als volgt vormgegeven:

- De gemeente en de NV gaan een exploitatieovereenkomst afsluiten voor meerdere jaren. In die overeenkomst wordt gedetailleerd vastgelegd wat de gemeente van de NV mag verwachten. In de overeenkomst staat welke dienstverlening de NV moet bieden, welke bedrijfsdrukte mag worden verwacht, welke tarieven worden gehanteerd, hoe de toegankelijkheid wordt gewaarborgd, op welke punten de gemeente zeggenschap heeft, etc. Ook staat geregeld welke financiële bijdrage de gemeente verstrekt aan de NV en het karakter van die bijdrage (fixed-price). Van groot belang is ook dat wordt vastgelegd waar de gemeente geen zeggenschap meer over heeft. Dat zijn vooral de tarieven en de bedrijfsvoering ten behoeve van het recreatieve zwemmen en de aquasporten.
- Er komt een nieuwe organisatorische opzet. De gemeente blijft enig aandeelhouder van de NV en benoemt de leden van de Raad van Commissarissen. Daarbij zal in de toekomst sprake zijn van een volledig onafhankelijke Raad van Commissarissen die uitsluitend bestaat uit drie kwaliteitszetels. Voorgesteld wordt dat de volgende drie disciplines worden vertegenwoordigd in de Raad van Commissarissen:
  - Leisure
  - Financiën en bedrijfsvoering
  - Human ResourcesOnderdeel van de nieuwe opzet zijn ook aanpassingen van de statuten en het directiestatuut (zie hoofdstuk 4)
- De gemeente draagt het eigendom van de accommodaties over aan de NV die verantwoordelijk wordt voor het grote onderhoud. Daartoe zal – zoals in het vorige hoofdstuk beschreven – de systematiek van een MeerjarenOnderhoudsPlanning worden gevolgd.

### **3. WAT GEBEURT ER MET DE ACCOMMODATIES?**

#### **3.1 Inleiding**

##### *Huidige situatie*

De Sporthal Gulpdal is een hal die goed functioneert. Op onderdelen is sprake van achterstallig onderhoud, maar met het uitvoeren van een goed onderbouwde MOP, kan deze accommodatie nog jaren vooruit.

Voor het zwembad Mosaqua daarentegen moeten andere conclusies worden getrokken. Het zwembad kent een lange historie (het oorspronkelijke bad is eind jaren '60 van de vorige eeuw gebouwd) en is vanaf dat moment in stappen uitgebreid en gerenoveerd. Doordat het bad in verschillende perioden tot stand is gekomen komt het gebouw niet als een eenheid/totaalconcept over op de bezoekers. Het gebouw heeft weinig uitstraling, gebouw en installaties zijn op verschillende onderdelen gedateerd en veel is toe aan modernisering en vervanging.

Het is om deze redenen dat wordt voorgesteld om het zwembad wordt gerenoveerd. Daartoe is een renovatieplan opgesteld dat in dit hoofdstuk samengevat is beschreven.

##### *Uitgangspunten voor renovatie*

De volgende uitgangspunten zijn aangehouden bij het opstellen van het renovatieplan:

- Sober maar doelmatig, waarbij is gestreefd om geen onnodige luxe in het plan op te nemen.
- Uitvoeren achterstallig onderhoud.
- Gebouw bouwkundig en installatietechnisch renoveren.
- Logistieke verbeteringen aanbrengen, vooral de scheiding tussen de verschillende klimaatzones in het gebouw is nodig.
- Maatregelen i.v.m. duurzaamheid/ beperking energieverbruik.
- Toegankelijkheid voor mindervaliden en ouderen verbeteren.
- Uitstraling interieur / exterieur verbeteren en moderniseren.
- Uitstraling van een totaal concept/beleving van een vernieuwde accommodatie.
- Behoud bestaande elementen die hergebruikt kunnen worden (onder andere piratengedeelte en kantoorgebouwen).

#### **3.2 Het renovatieplan**

Het gedetailleerde renovatieplan is als bijlage (bijlage 2) opgenomen bij dit voorstel. De belangrijkste kenmerken van het plan zijn:

- Intern en extern zal de accommodatie tot een helder totaalconcept moeten worden omgevormd. Dat zal intern gebeuren door een goede materiaalkeuze, goede vloer- en plafondovergangen en door vervangen en afstemmen van vloerafwerking, tegels, wandafwerking, plafonds en schilderwerk. Aan de buitenkant zijn de werkzaamheden gericht op het brengen van een eenheid in de bouwmassa, het uit het zicht brengen van de in het zicht zijnde luchtkanalen en andere storende technische elementen op daken en aan gevels. Het zwembad ligt op een gevoelige plek aan de rand van de plaats Gulpen op de overgang van bebouwde omgeving naar de natuur. Voorgesteld wordt het gebouw te voorzien van een nieuwe huid in een glasachtig materiaal. Deze huid wordt met name aan de zijde van de entree en de zijde van de parkeerplaats aangebracht voor de bestaande gevels. Het glas refereert ook aan de bestaande glazen piramide. Door het aanbrengen van verlichting in deze voorzetgevel kan een steeds wisselend en levendig beeld ontstaan. Overige gevels zouden als contrast tegen deze glasgevels kunnen worden behandeld met een natuurverf (keim). Op de volgende pagina treft u een impressie aan van de vernieuwde gevel.
- De bestaande vaste inrichtingen dienen te worden verwijderd en in aangepaste vorm passend binnen het nieuwe interieur te worden teruggebracht. Ter plaatse van de wildwaterbaan wordt een gethematiseerde aanpak en invulling voorzien met als thema jungle. De bestaande Wellness voorzieningen worden gerenoveerd en er wordt een nieuwe attractie toegevoegd.
- Een zwembad is een gebouw waarin op verschillende plaatsen verschillende klimatologische omstandigheden gewenst zijn. Grofweg is er het gedeelte waar een normaal klimaat gewenst is (21 graden/ 50 %) en er is het natte zwembaddeel met gewenste temperaturen oplopend tot 32 graden. Om vermenging van deze verschillende klimaten te voorkomen dient op de grens van beiden een klimaatscheiding gerealiseerd te worden. Bij het realiseren van de klimaatscheiding kan gelijktijdig een brandcompartimentering worden aangebracht. Een opwaardering van de sanitaire en miva-voorzieningen in de kleedaccommodatie is noodzakelijk.

- Om gasten adequaat te kunnen ontvangen (ondere andere pinmogelijkheden) en te woord te kunnen staan is een nieuwe receptiebalie voorzien, waarin met name ook de veiligheid een belangrijk aspect speelt.
- De installaties worden ook voor een groot deel aangepast/ vernieuwd. Een groot deel van de bestaande armaturen in het pand is gedateerd en zal in verband met het milieu vervangen moeten worden door energiezuinige verlichting. Er zal een nieuwe energiezuinige onderwaterverlichting aangebracht moeten worden en de brandmeldinstallatie, inbraakinstallatie en camerabewaking zullen gedeeltelijk worden vervangen en uitgebreid / aangepast. Een aantal luchtbehandelingskasten is aan vervanging toe. Verder geldt dat delen sanitair, riolering, regel- en zwembadinstallatie aan vervanging toe zijn.
- Met de renovatie wordt zwaar ingezet op het thema duurzaamheid en energiebeperking. Het voert te ver om alle maatregelen hier te noemen, maar de belangrijkste zijn:
  - Toepassing van de vaste maatregelen conform het “nationaal pakket duurzaam bouwen (utiliteitsbouw)” betreffende materialen en grondstoffen.
  - Goede isolaties van vloeren, gevels en daken;
  - Isolerende beglazing HR++;
  - Recirculatie met warmteterugwinning ventilatielucht zwemzaal en kleedruimten;
  - Energiezuinige lampen (TLD, SL en PL);
  - Zoutelectrolyse in plaats van chloor.
  - Zo min mogelijk weerstand in het leidingwerk;
  - Waterbesparende douchekoppen;
  - Thermostatische radiatorkranen;
  - Gebouwbeheersysteem.
  - Extra energiezuinige luchtkasten was- en kleedruimten
  - Extra energiezuinige luchtkasten horeca
  - Bestaande menerga- kasten voorzien van additionele regeling
  - Toerengeregelde dakventilatoren
  - Aparte energiezuinige luchtinstallatie bezoekersterras
  - Legionella preventiesysteem optimaliseren
  - Optimaliseren boilerinstallatie
  - Optimaliseren regelinstallaties
  - Optimaliseren warmtedistributie
  - Warmteopwekking in eigen beheer
  - Warmteterugwinning uit spoelwater zwembaden
  - Toerenregeling zwemwater pompen

*Figuur 2: Impressie gevel Mosaqua na renovatie.*



#### 4. WAT BETEKENT DIT FINANCIEEL?

Er is een gedetailleerde begroting gemaakt van de kosten voor de renovatie van Mosaqua en van de toekomstige exploitatieresultaten van de NV. Deze begrotingen worden in dit hoofdstuk beschreven.

##### 4.1 De kosten van renovatie

Er is een begroting gemaakt van de te verwachten kosten van de renovatie. In de volgende tabel treft u deze kosten aan, prijspeil 2011 en exclusief BTW. De details treft u aan in bijlage 2.

Tabel 1: Kosten renovatie Mosaqua.

Kostensoort	Bedrag
<i>Bouw- en installatiekosten</i>	
Bouwkundige kosten	€ 1.892.500
Installatietechnische kosten	€ 1.748.000
<i>Inrichtingen</i>	
Vaste inrichtingen	€ 974.200
Ged. vervanging keukenapparatuur	€ 45.000
<i>Terrein</i>	
Aanpassingen terrein	€ 85.000
Naamaanduiding gebouw	€ 5.000
Vlaggenmasten	€ 4.000
<i>Projectkosten</i>	
Adviseurs, architect	€ 140.000
Directievoering / toezicht tijdens bouw	€ 70.000
<i>Diversen</i>	
Leges e.d.	€ 10.000
Post onvoorzien	€ 85.000
<i>Duurzaamheid/energiebesparing</i>	€ 500.000
<i>Overdrachtsbelasting en bouwrente</i>	€ 400.000
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 5.958.700</b>

Uit de tabel blijkt dat rekening moet worden gehouden met circa € 5,9 miljoen aan kosten. Dat bedrag is inclusief de overdrachtsbelasting (de overdracht van eigendom van sporthal en zwembad naar de NV zal overdrachtsbelasting met zich meebrengen) en inclusief de bouwrente. De NV zal deze renovatie onder haar regie laten uitvoeren en zal ook de kapitaallasten die daaruit voortvloeien voor haar rekening nemen.

##### 4.2 De exploitatiebegroting

Op basis van de tot dusver beschreven veranderingen in de dienstverlening, de organisatie en de accommodaties is een gedetailleerde exploitatiebegroting gemaakt voor de NV na de renovatie. Bij het opstellen van deze begroting zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Integrale doorvoering van het gestelde in deze exploitatieaanbieding.
- De NV bouwt een egaliseringsreserve op met een omvang van € 320.000,-- (circa 20% van de totale exploitatiekosten). Een egaliseringsreserve is een voorziening om tijdelijke tegenvallers (b.v. enkele slechte zomers) te kunnen opvangen.
- De NV ontvangt jaarlijks € 150.000,-- van de gemeente Gulpen-Wittem als kostendekkende bijdrage voor het gebruik van sporthal en zwembad door doelgroepen.
- Voor de kapitaallasten is uitgegaan van de kosten van renovatie zoals weergegeven in tabel 1, van een looptijd van 30 jaar en een rente van 5% en lineaire afschrijving. De kosten voor de renovatie zijn dus volledig opgenomen in de exploitatie van de NV.

- Er wordt jaarlijks € 150.000,-- gestort in een Voorziening Groot Onderhoud, plus het verschil tussen de rentelasten in jaar 1 van de lening en het betreffende jaar.
- Jaarlijkse indexering van alle inkomsten en kosten (inclusief de kostendekkende bijdrage) van 2% en voor de energiekosten 5%.
- Exploitatie van de horecavoorziening in de sporthal door de NV.
- Alle bedragen zijn exclusief BTW.

In de volgende tabel is de verdichte exploitatiebegroting weergegeven. De details treft u aan in bijlage 3.

Tabel 2: Exploitatiebegroting NV Vrijtijdscentrum Gulpen-Wittem 2014-2018 (x 1.000).

	2014	2015	2016	2017	2018
Netto-omzet	€ 1.909	€ 2.017	€ 2.057	€ 2.099	€ 2.141
Exploitatiekosten	€ 1.311	€ 1.409	€ 1.448	€ 1.488	€ 1.529
Groot onderhoud	€ 150	€ 163	€ 176	€ 189	€ 199
Afschrijving	€ 226	€ 227	€ 225	€ 224	€ 224
Rente	€ 301	€ 291	€ 281	€ 271	€ 261
<b>Bruto-resultaat</b>	€ 80	€ 73	€ 73	€ 74	€ 73
Storting Egalisatiereserve	€ 40	€ 40	€ 40	€ -	€ -
Subsidie	€ 150	€ 153	€ 156	€ 159	€ 162
<b>Netto-resultaat</b>	€ 30	€ 40	€ 43	€ 86	€ 89

Uit de tabel blijkt dat:

- De netto-omzet van de NV vanaf het jaar 2014 zal toenemen. Die toename wordt veroorzaakt doordat vanaf 2014 het aantal bezoekers in 4 jaar tijd zal toenemen met circa 15.000. Wat niet uit de tabel blijkt is dat de netto-omzet van het zwembad Mosaqua in 2014 hoger zal zijn dan in bijvoorbeeld 2011. Dit komt door de prijsverhogingen die zullen worden ingevoerd na renovatie.
- Alle kosten, behalve de kapitaallasten zullen afnemen. Daarbij geldt dat de exploitatiekosten van Mosaqua, ten opzichte van de huidige situatie fors zullen afnemen. Dat wordt veroorzaakt door de afslankingsoperatie en doordat met nieuwe installaties zal worden gewerkt (energiebesparing).
- Omzet, minus alle kosten en inclusief de kostendekkende bijdrage van de gemeente zullen leiden tot een beperkt positief exploitatieresultaat. Daarbij moet direct worden opgemerkt dat daarbij al rekening is gehouden met een storting in de Egalisatiereserve.

#### 4.3 Gevolgen voor de gemeente

De exploitatiebegroting – in combinatie met onze voorstellen voor de verzakelijking – leiden tot de volgende effecten voor de gemeentebegroting:

- De gemeente Gulpen-Wittem betaalt aan de NV jaarlijks een kostendekkende bijdrage. Deze bijdrage is in principe vast tenzij de gemeente besluit tot grote wijzigingen in het rooster en/of de tarieven (zie hoofdstuk 5). Het principe van een vaste bijdrage houdt in dat deze bijdrage niet wijzigt als de exploitatie tegen- of meevalt. Het is aan de creativiteit van de NV om tegenvallers op te vangen.
- De gemeente Gulpen-Wittem heeft, behalve deze kostendekkende bijdrage, geen andere kosten voor de instandhouding van de NV. De gemeente Gulpen-Wittem dient echter rekening te houden met:

- Een verzoek van de doelgroepen (scholen, verenigingen en ouderen- en patiëntenorganisaties) die gebruik maken van Mosaqua ter compensatie van de gestegen tarieven. Als de gemeente deze gebruikers voor de volle 100% wil compenseren dan moet rekening worden gehouden met circa € 50.000 aan kosten voor deze compensatie. Daarbij moet direct worden opgemerkt dat volledige compensatie ons niet noodzakelijk lijkt. Sommige zwemverenigingen betalen bijvoorbeeld een lager uurtarief dan de verenigingen in de sporthal, wat niet echt verdedigbaar is.
  - Een verzoek van de NV om hetzij garant te staan, hetzij via de BNG zorg te dragen voor een lening aan de NV voor de financiering van de renovatie.
- Tot aan het moment van afronding van de renovatie zal worden gewerkt via de bestaande exploitatieopzet en de bestaande afspraken. Dat houdt in dat er eenmalige frictiekosten zullen zijn die in hoofdstuk 6 zijn uitgewerkt.

## 5. DE JURIDISCHE HOOFDOPZET

### 5.1 Inleiding

In juridische zin zal in de toekomst het nodige gaan veranderen. Zo zullen de accommodaties in eigendom komen bij de NV. Deze eigendomsoverdracht zal fiscaal en juridisch goed vormgegeven moeten worden. Ook zullen het statuut van de NV en het directiestatuut moeten worden aangepast. Het - in onze ogen - meest belangrijke juridische document zal echter de exploitatieovereenkomst zijn. Die overeenkomst vormt de kern van de verzakelijking en daarin moeten alle rechten en plichten van gemeente en NV worden neergelegd. In dit hoofdstuk wordt kort samengevat aangegeven welke afspraken moeten worden neergelegd in de exploitatieovereenkomst en op welke punten statuten en directiestatuut aanpassing behoeven.

### 5.2 De exploitatie-overeenkomst

De volgende afspraken worden in de exploitatieovereenkomst neergelegd:

#### *Algemene punten*

De overeenkomst regelt enkele algemene punten zoals de contractanten, de considerans, de accommodaties waarop de overeenkomst betrekking heeft (Mosaqua en sporthal Gulpdal) en de looptijd. Voor wat betreft de looptijd geldt dat wij voorstellen om een overeenkomst aan te gaan van 15 jaar, daarna telkens te verlengen met een periode van 5 jaar.

#### *Zeggenschap gemeente*

De exploitatieovereenkomst regelt tot in detail de aspecten van Mosaqua en de sporthal waarover de gemeente zeggenschap zal hebben (en de aard van die zeggenschap), maar ook de aspecten waarover de gemeente geen zeggenschap heeft. Wij stellen de volgende set van afspraken voor:

- Het rooster en de programmering: De gemeente Gulpen-Wittem heeft het recht om het rooster voor de doelgroepen (scholen, verenigingen, ouderen- en patiëntenorganisaties) en voor lezswemmen van sporthal en zwembad vast te stellen en/of te wijzigen. Op basis van een voorstel dat de NV jaarlijks indient, heeft de gemeente jaarlijks het recht om wijzigingen voor te stellen (en af te dwingen). Daarbij geldt dat beperkte wijzigingen (meer of minder dan 10% van het totaal aantal uren voor doelgroepen t.o.v. het jaar daarvoor) geen effecten zullen hebben op de omvang van de kostendekkende bijdrage van de gemeente aan de NV. Grotere wijzigingsvoorstellen hebben wel financiële consequenties (waarover later meer).
- De tarieven: De gemeente heeft het recht om de tarieven voor de doelgroepen vast te stellen. De NV doet jaarlijks een voorstel voor de tarieven (de tarieven van het jaar daarvoor + indexering) en de gemeente kan dit voortel wijzigen. Veranderingen van de tarieven door de gemeente hebben naar rato effect op de kostendekkende bijdrage.
- Serviceniveau: De gemeente krijgt jaarlijks inzicht in het serviceniveau dat de NV levert. Periodiek krijgt de gemeente inzicht in:
  - De uitvoering van het grote onderhoud d.m.v. een tweejaarlijkse herijking van het MOP en inzicht in de financiële reserves voor het grote onderhoud.
  - Verslagen van overleggen met seizoensgebruikers en de resultaten van enquêtes onder bezoekers.
  - De geldigheid van het Keurmerk Veilig en Schoon

#### *Resultaatverplichtingen NV*

In de exploitatieovereenkomst wordt geregeld welke verplichtingen de NV aangaat richting de gemeente voor wat betreft te leveren diensten en te behalen resultaten. Voorgesteld wordt om de volgende afspraken op te nemen in de exploitatieovereenkomst:

- De maatschappelijke functie: De NV verplicht zich tot het uitvoeren van haar maatschappelijke taak. Die verplichting maakt de NV concreet door – gedurende de looptijd van de overeenkomst – te garanderen dat:
  - 30.000 bezoekers op jaarbasis deelnemen aan vormen van doelgroepenzwemmen.
  - De doelgroepen het volgende aantal uren per jaar gebruik kunnen maken van het doelgroepenbad in Mosaqua:
    - Scholen: 385 uren per jaar
    - Verenigingen: 310 uren per jaar
    - Ouderen/patiënten: 260 uren per jaar
  - Gebruik van de sporthal van 2.700 uren per jaar voor scholen en verenigingen.
  - openstelling/verhuur sporthal, waarvan 1.350 voor verenigingen uit Gulpen/Wittem.
  - Toegankelijkheid van de kantine in de sporthal voor activiteiten door jongeren/jongerenopvang.

- Het serviceniveau: NV legt zich de volgende taakstellingen op voor serviceniveau:
  - Behoud van Keurmerk Veilig en Schoon
  - Tevredenheid van gebruikers de gebruikers van Mosaqua:
    - Software: rapportcijfer 8
    - Hardware: rapportcijfer 8, zij het na renovatie
  - Adequaaf uitvoeren en reserveren voor groot onderhoud te beoordelen door onafhankelijke externe partij.
- De financiën: De NV wil met de gemeente afspreken dat de kostendekkende bijdrage in principe een vast bedrag zal zijn. Dit houdt in dat – behalve de jaarlijkse indexering – dit bedrag niet wijzigt als gevolg van schommelingen in het bedrijfsresultaat. Mee- of tegenvallers komen voor rekening van de NV. De NV wil deze afspraak vastleggen onder de volgende voorwaarden:
  - De NV wordt in staat gesteld om een Egalisatiereserve op te bouwen tot een maximum van 20% van de exploitatiekosten.
  - De gemeente treft een - voor de doelgroepen die gebruik maken van het zwembad - acceptabele regeling ter (gedeeltelijke) compensatie van de stijging van het tarief dat zijn voor Mosaqua moeten betalen.
  - Veranderingen in het rooster (de bevoegdheid voor de gemeente) voor doelgroepen in zwembad en sporthal worden vertaald naar de kostendekkende bijdrage via de volgende systematiek:
    - Wijzigingsvoorstellen die kleiner of gelijk zijn dan 10% van het in dit voorstel gegarandeerde aantal uren voor de betreffende doelgroep zullen niet leiden tot een verandering in de kostendekkende bijdrage.
    - Wijzigingsvoorstellen die groter zijn dan 10% % van het in dit voorstel gegarandeerde aantal uren voor de betreffende doelgroep zullen naar rato leiden tot een verandering in de kostendekkende bijdrage.
    - Voor majeure beleidswijziging wordt een afbouwregeling voorgesteld. Majeure beleidswijzigingen zijn bijvoorbeeld het beëindigen van de compensatieregeling voor doelgroepen, het stopzetten van schoolzwemmen, etc. Het zal de NV enkele jaren vergen om andere gebruikers te vinden op de tijdstippen die vrijkomen door deze majeure beleidswijziging. Voorgesteld wordt dat in 4 stappen de kostendekkende bijdrage wordt verminderd voor de doelgroep(en) waarop die majeure beleidswijzigingen betrekking hebben. De stappen zijn:
      - De gemeente betaalt 75% van de oorspronkelijke kostendekkende bijdrage in jaar 1 van invoering van de beleidswijziging.
      - De gemeente betaalt 50% van de oorspronkelijke kostendekkende bijdrage in jaar 2 van invoering van de beleidswijziging.
      - De gemeente betaalt 25% van de oorspronkelijke kostendekkende bijdrage in jaar 3 van invoering van de beleidswijziging.
      - De gemeente betaalt 0% van de oorspronkelijke kostendekkende bijdrage in jaar 4 van invoering van de beleidswijziging.
  - De NV is bereid om – gegeven de bovenstaande voorwaarden – een bonus/malusregeling met de gemeente Gulpen-Witterm af te spreken. Die regeling houdt in dat – als de NV niet conform afspraak presteert – de gemeente het recht heeft om de kostendekkende bijdrage te verminderen.
  - Vanuit het oogpunt van wederkerigheid wordt voorgesteld dat bij betere prestaties (die zullen leiden tot betere financiële resultaten) de NV het recht heeft om extra te storten in de Voorziening Egalisatiereserve.

#### *Informatieverplichtingen NV*

In de exploitatieovereenkomst moet worden geregeld dat de NV verantwoording aflegt door jaarlijks een jaarplan (in het najaar) en een jaarverslag (in het voorjaar) in te dienen. Rondom plan en verslag worden overleggen gepland tussen NV en gemeente op basis waarvan de naleving van het contract wordt besproken.

#### *Exploitatievrijheden*

In de overeenkomst moet expliciet worden vastgelegd dat voor al het overige, de NV de exploitatie naar eigen inzicht mag inrichten. Het betreft de functie voor recreanten en aquasporters waarbij de NV zelf de openstelling, het rooster, het tarief, de dienstverlening en de innovatie bepaalt.

### *Overig*

Als laatste bevat de overeenkomst afspraken over het te hanteren indexcijfer, hoe om te gaan met geschillen, de betaalbaarstelling van de kostendeekkende bijdrage (voorstel is in 3 tranches, t.w. januari, mei en september) en enkele standaardclausules.

### **5.3 Statuut en directiestatuut**

Bij een gewijzigde relatie horen ook andere statuten en een gewijzigd directiestatuut. De bestaande statuten zijn door ons beoordeeld en voorgesteld wordt om veranderingen door te voeren in deze statuten. Deze veranderingen worden opgenomen in de definitieve rapportage (ten tijde van het schrijven van dit rapport was de advocaat nog bezig met het formuleren van de verandervoorstellen).

## 6. PLANNING EN TRANSITIE

### 6.1 Planning

Als de gemeente akkoord gaat met deze exploitatieaanbieding, dan zullen de volgende activiteiten moeten worden uitgevoerd om de nieuwe situatie in te voeren:

*September 2011 – december 2011*

Tijdens deze periode moeten de volgende activiteiten worden uitgevoerd:

- Er dient een architect te worden geselecteerd (conform de gemeentelijke aanbestedingsregels). Deze architect dient vervolgens het Voorlopig Ontwerp voor de renovatie te ontwikkelen.
- Er dient een aantal juridische zaken te worden uitgewerkt. Het betreft:
- De aanpassing van de statuten, door middel van het ontwerpen van nieuwe concept-statuten.
- Het uitwerken van de exploitatieovereenkomst
- Het voorbereiden van de eigendomsoverdracht van de opstallen.

In deze periode moet het Definitief Ontwerp voor de renovatie worden opgesteld en geaccordeerd en worden de bestekken gemaakt. Gelijktijdig aan deze technische uitwerkingen zullen de contracten en statuten afgerond moeten worden, ondertekend/gepasseerd.

*Januari 2012 – juni 2012*

Vanaf dit moment dient ook de interne reorganisatie te worden gestart en moeten organisatorische voorbereidingen worden getroffen voor de tijdelijke sluiting van Mosaqua tijdens renovatie.

*Juli 2012 – september 2012*

In deze periode vindt de aanbesteding van de renovatiewerkzaamheden plaats en wordt verder gewerkt aan de reorganisatie.

*Oktober 2012 – april 2013*

In deze periode wordt het zwembad Mosaqua gerenoveerd. In het vroege voorjaar van 2013 worden de voorbereidingen getroffen voor de heropening van het bad. Vanaf mei 2013 gaat de nieuwe situatie voor de NV in. Dit houdt in dat vanaf dat moment wordt gewerkt conform alle voorstellen die in deze aanbieding zijn gedaan.

### 6.2 Transitieperiode

Tot mei 2013 zal sprake zijn van "going concern". Dit houdt in dat tot dat moment gewerkt wordt via de bestaande afspraken tussen NV en gemeente Gulpen-Wittem. In de onderstaande tabel is de exploitatiebegroting weergegeven voor de jaren 2011 – 2013.

*Tabel 3: Exploitatiebegroting NV transitieperiode*

	2011	2012	2013
Netto-omzet	€ 1.863	€ 1.773	€ 1.630
Exploitatiekosten	€ 1.631	€ 1.449	€ 1.408
Groot onderhoud	€ -	€ -	€ -
Afschrijving	€ 84	€ 54	€ 179
Rente en huur	€ 559	€ 424	€ 217
<b>Bruto-resultaat</b>	<b>€ 412-</b>	<b>€ 154-</b>	<b>€ 174-</b>
Storting Egalisatiereserve	€ -	€ 160	€ 40
Subsidie	€ 278	€ 278	€ 93
<b>Netto-resultaat</b>	<b>€ 133-</b>	<b>€ 36-</b>	<b>€ 122-</b>

Uit de tabel blijkt dat gedurende de transitieperiode een cumulatief tekort wordt opgebouwd van € 291.000,--, waarbij uitgegaan wordt van:

- Going concern
- Onderhoud blijft tot en met de nieuwe situatie voor rekening van de eigenaar
- Start opbouw egalisereserve in 2012
- Geen betaling huur vanaf oktober 2012
- Mede ter dekking van de transitiekosten handhaving huidig subsidieniveau tot en met april 2013.

### **6.3 Besluitvorming**

De NV hoopt dat de gemeente Gulpen-Wittem kan instemmen met deze exploitatieaanbieding en de komende maand het besluit kan nemen om:

- In te stemmen met deze exploitatieaanbieding en de exploitatie van Mosaqua en sporthal Gulpdal (inclusief horeca) toe te vertrouwen aan de NV Vrijtijdscentrum Gulpen-Wittem
- De opdracht te geven om de starten met de voorbereidingen voor de voorgestelde veranderingen (contracten, Voorlopig Ontwerp, etc.).