

# GEMEENTE COEVORDEN

Afdeling: Beleid & Realisatie

Aan college van burgemeester en wethouders

Datum	: 19-11-07
Versie	: 1
Naam rapporteur	: J. Scholtens/H. ten Hoven/J. te Velde
Behandeling in	: t.k.n. commissie ( <b>vertrouwelijk</b> )
Openbaar	: Nee
Naam en paraaf afdelingshoofd	: R. Spit
Naam en paraaf portefeuillehouder	: mw. H.A. Remmelts-van Royen
Onderwerp: De Swaneburg – Plan van aanpak	
Besluit: <ol style="list-style-type: none"><li>1. Kennis te nemen van de uiteenzetting en het plan van aanpak van Van der Feltz advocaten</li><li>2. Als uitgangspunt te nemen om de relatie met ZIB Coevorden BV in goed overleg te beëindigen</li><li>3. Als uitgangspunt te nemen dat een andere exploitant wordt gezocht</li><li>4. In te stemmen met aanpak/uitvoering</li></ol>	
B & W d.d.	nr.:
<i>Besluit B&amp;W:</i>	
<i>Paraaf gemeentesecretaris:</i>	

## **Advies B&W Gemeente Coevorden**

### **Onderwerp:**

De Swaneburg – plan van aanpak

### **Besluit:**

1. Kennis te nemen van de uiteenzetting en het plan van aanpak van Van der Feltz advocaten
2. Als uitgangspunt te nemen om de relatie met ZIB Coevorden bv in goed overleg te beëindigen
3. Als uitgangspunt te nemen dat een andere exploitant wordt gezocht
4. In te stemmen met aanpak/uitvoering

### **Inleiding**

Voor de bouw en exploitatie van het sportcomplex De Swaneburg heeft de gemeente in 1996 met ZIB Coevorden BV overeenkomsten gesloten.

Naar aanleiding van de technische storing in maart van dit jaar en de daarop volgende schouw heeft ZIB Coevorden BV aangegeven dat de exploitatie niet meer sluitend is te krijgen. ZIB Coevorden BV heeft mondeling verzocht om verhoging van de gemeentelijke bijdragen met ± € 100.000 structureel.

De heer Theuws heeft aangegeven dat, als er op 1 januari 2008 geen duidelijkheid is, faillissement zal worden aangevraagd.

Op 26 juni 2007 heeft het college besloten om € 97.118 beschikbaar te stellen uit het fonds ter financiering van het onderhoud en de vernieuwing voor werkzaamheden die een veilig gebruik van het complex garanderen. Daarnaast heeft het college besloten een onderzoek in te stellen naar de relatie met ZIB Coevorden BV.

Daarnaast is ZIB Coevorden BV verwickeld in een dwangsomprocedure met de Provincie over te verrichten werkzaamheden om de accommodatie op een veilige en hygiënische wijze te kunnen gebruiken.

Gezien de complexiteit van de materie en de benodigde specialistische kennis is gebruik gemaakt van externe deskundigheid, nl: Van der Feltz advocaten en Ernst en Young accountants. Mede op basis van de inbreng van de externe deskundigen is dit advies tot stand gekomen.

De onderhandelingspositie of mogelijke procespositie van de gemeente zou benadeeld kunnen worden als ZIB Coevorden B.V. (Theuws) en/of derden (potentiele exploitanten) kennis zouden dragen van de informatie in dit voorstel. Daarom dient en kan dit advies op basis van de Wet Openbaarheid van Bestuur – art. 10, lid 2, sub b en g – vertrouwelijk behandeld te worden

### **Argumenten**

*2.1. Huidige relatie met ZIB Coevorden bv, met verscherping van een aantal afspraken, geeft te weinig vertrouwen voor de toekomst*

Naar aanleiding van een technische storing geeft de heer Theuws na 10 jaar exploiteren plotseling aan dat de exploitatie niet meer sluitend is te krijgen. Tevens geeft hij aan dat als geen extra middelen beschikbaar worden gesteld, de stekker er uit wordt getrokken. Met andere woorden hij zet de gemeente voor het blok.

In de afgelopen tien jaar is er fors achterstallig onderhoud ontstaan (zie rapport Grontmij d.d. 26-06-07), zijn er verkeerde keuzes gemaakt wat betreft investeringen, zijn er veel klachten binnen gekomen, is de manager nagenoeg niet bereikbaar, wordt er geen actief beleid gevoerd om gebruikers in het complex te krijgen, is het personeel wat betreft beheer niet ter zake kundig.

De Provincie Drenthe, als controleur van de Wet Hygiene en Veiligheid Badinrichtingen en Zwemgelegenheden (WHVBZ), heeft de ervaring met de heer Theuws dat na heel veel moeite (dwangsomprocedure) tot daadwerkelijk aanpassingen/onderhoud wordt overgegaan.

De andere provincies, waar de heer Theuws zwembaden exploiteert, hebben dezelfde ervaring..

Het rapport van de Grontmij bevestigt de “slechte” staat van onderhoud en het verslag van de bespreking met ZIB Coevorden bv en Grontmij van 06-09-07 en de onderlinge mailing bevestigt de gedachte dat het moeilijk samenwerken is met de heer Theuws.

Bovenstaande geeft onvoldoende zekerheid dat, met extra bijdragen en/of aanscherping voorwaarden, de exploitatie door de heer Theuws verder naar tevredenheid zal verlopen.

Indien extra structurele middelen beschikbaar worden gesteld, dient nader te worden uitgezocht hoe zich dit verhoudt met de Europese regels wat betreft staatssteun. Overigens verwacht de heer Sluysmans van Van der Feltz advocaten geen problemen.

## 2.2 *Schending onderhoudsverplichtingen is geen stevige beëindiginggrond voor exploitatie- en erfpachtsovereenkomsten met ZIB Coevorden BV.*

Op basis van de huidige overeenkomsten met ZIB Coevorden BV kan de gemeente de exploitatieovereenkomst beëindigen als ZIB failliet wordt verklaard, als surseance van betaling is aangevraagd, als ZIB onder curatele is gesteld of als ZIB haar verplichtingen uit hoofde van de exploitatieovereenkomst niet nakomt. In de huidige situatie zou het meest voor de hand liggen dat de exploitatie wordt beëindigd vanwege een schending door ZIB van de onderhoudsverplichting. Als beëindiging van de exploitatieovereenkomst op deze wijze zou kunnen worden beëindigd, zou dit tevens grond kunnen zijn om de erfpachtsovereenkomst te beëindigen.

De heer Sluysmans van Van der Feltz advocaten is echter van mening dat veronderstelde schending van de onderhoudsverplichting geen zwaarwegende beëindiginggrond zal zijn voor de exploitatie- en de erfpachtsovereenkomsten, omdat:

- de gemeente niet jaarlijks een schouw naar de onderhoudstoestand van het complex uit heeft laten uitvoeren en
- omdat B&W op 26-06-07 heeft besloten € 97.000 beschikbaar te stellen om in het onderhoud te voorzien.

Als wel voor een eenzijdige beëindiging van de exploitatie- en de erfpachtsovereenkomst wordt gekozen, is de gemeente bij toekenning verplicht om binnen zes maanden een openbare verkoping te houden van de erfpacht en de opstallen en een nieuwe erfpacht te verlenen voor de resterende tijdsduur van de oorspronkelijke erfpacht en onder dezelfde voorwaarden. Hiermee wordt de bewegingsvrijheid van de gemeente beperkt.

Bovendien roept een eenzijdige beëindiging het risico van schadeclaims van ZIB tegen de gemeente in het leven.

## 2.3 *Gemeente kan geen faillissement aanvragen*

De financiële verplichtingen van ZIB Coevorden BV aan de gemeente worden jaarlijks verrekend met de verplichtingen die de gemeente aan ZIB Coevorden BV heeft. De gemeente is o.a. vanwege de verstrekte geldlening weliswaar schuldeiser, maar moet na verrekening per saldo aan ZIB Coevorden BV betalen (2007 € 29.448,64). Het initiatief voor een faillissement zal daarom niet bij de gemeente liggen

Wanneer ZIB Coevorden BV zelf of een andere schuldeiser faillissement aanvraagt dan:

- wordt de afwikkeling van het faillissement in handen gesteld van een curator, waardoor de gemeente niet zelf de regie heeft;
- zal het complex worden gesloten, totdat een oplossing is gevonden en uitgewerkt. Naar verwachting zal dit toch gauw en half jaar zijn;
- komt de continuïteit van het bewegingsonderwijs van De Nieuwe Veste in het gedrang. De Nieuwe Veste maakt ongeveer 80 uur per week gebruik van het sportcomplex De Swaneburg. Dit kan bij sluiting gedeeltelijk opgevangen kunnen worden.
- In geval van faillissement kan de gemeente de exploitatieovereenkomsten beëindigen, met een opzegtermijn van tenminste een maand.

## 2.4 *Beëindiging in onderling overleg lijkt beste oplossing.*

De heer Theuws heeft mondeling aangegeven dat alles bespreekbaar is. Als in overleg afspraken gemaakt kunnen worden over de beëindiging, kan dit voordelen bieden t.o.v. eenzijdige beëindiging en/of faillissement. Er kunnen wellicht afspraken worden gemaakt waardoor het complex niet hoeft te worden gesloten, waardoor afspraken gemaakt kunnen worden over een overgangperiode. Hiermee krijgt de gemeente de tijd nader onderzoek te doen en een andere exploitant te vinden.

De heer Theuws zal dit waarschijnlijk niet zonder een vergoeding willen doen. De heer Sluysmans van Van der Feltz advocaten schat een dergelijke vergoeding op € 50.000 tot € 150.000.

### 3.1 *Zelf exploiteren past niet binnen het beleid.*

Het exploiteren van accommodaties, zoals het complex De Swaneburg, is door de gemeente de afgelopen jaren steeds meer op afstand gezet. Zo zijn alle zwembaden en vele welzijnsaccommodaties geprivatiseerd. Daarnaast is in het bestuursprogramma opgenomen dat er een onderzoek moet komen naar verdergaande privatisering.

Er zou een situatie kunnen ontstaan, waarbij de huidige exploitant er niet meer is en er nog geen nieuwe exploitant is aangesteld. In dat geval zou als overbrugging de exploitatie, met een ervaren manager, door de gemeente kunnen worden opgepakt.

#### **Opmerkingen**

De heer Theuws reageert tot dusver niet op de verplichting, conform de overeenkomsten, om financiële jaarstukken aan te leveren, hij reageert niet om het verzoek om de exploitatie van de sporthal en het zwembad afzonderlijk duidelijk te maken en om het mondelinge verzoek om extra middelen schriftelijk, voorzien van argumentatie, in te dienen. De heer Theuws wil extra geld en schermt met faillissement, maar doet er vervolgens niets aan om de zaken te regelen. Wordt het bewust op deze manier gespeeld (maar waarvoor dan?) of komt de heer Theuws zijn afspraken gewoon niet na?. Gezien de mondelinge uitlating van de heer Theuws dat, als er op 1 januari 2008 geen duidelijkheid is hij faillissement zal aanvragen, dient er met het scenario van faillissement rekening te worden gehouden.

#### **Kosten, baten, dekking**

De kosten voor externe deskundigheid tot dusver worden begroot op ± € 10.000  
Ter dekking zal de post algemeen beheer, adviezen derden worden aangewend.  
Mede hierdoor zal deze post worden overschreden.

Kosten in verband met eventuele beëindiging relatie en nieuwe exploitatievorm kunnen op dit moment nog niet inzichtelijk worden gemaakt. De verwachting bestaat dat, naast eventuele afkoop en/of vergoeding, de structurele kosten hoger uit zullen vallen. Hiermee is geen rekening gehouden in de begroting.

#### **Aanpak/uitvoering**

1. Op zeer korte termijn een gesprek aangaan (wethouder met ambtelijke ondersteuning) met de heer J. Theuws van ZIB Coevorden BV om nader inzicht te krijgen in de mogelijkheden de overeenkomsten te beëindigen.
2. Onderzoek doen naar de exploitatie van het complex. (de heer Theuws heeft tot dusver, ook na herhaalde herinneringen, geen cijfers aangeleverd).
3. De opstallen laten taxeren
4. Onderzoek doen naar nieuwe exploitanten
5. Onderzoek doen naar mogelijke overeenkomsten met nieuwe exploitant
6. Onderzoek doen naar Europese regelgeving wat betreft aanbesteding en staatssteun
7. Wekelijks de site [insolventies.rechtspraak.nl](http://insolventies.rechtspraak.nl) bekijken, waarop eventuele faillissementsaanvragen worden vermeld.

#### **Communicatie**

Alvorens mededelingen te kunnen doen dient de heer Theuws ingelicht te worden. Getracht wordt de heer Theuws op dinsdag 27-11-07 uit te nodigen voor een gesprek, waarna de raad, het personeel en de pers de dag erna ingelicht kunnen worden.

#### **Bijlagen:**

Zie bijlage

#### **Samenvatting:**

Als uitgangspunt te nemen om de relatie met ZIB Coevorden BV in goed overleg te beëindigen en een andere exploitant te zoeken.

