

Notitie Molenbroek Gemert BV inz. Commissievergadering 'Zwembad' Gemert Bakel

16 april 2019

1. Introductie

Spreker is Bert Zonnenberg.

Spreek namens Molenbroek Gemert BV, toekomstige vastgoedeigenaar van het huidige pand van Fitland en als zodanig dus op dit moment met Gemeente in gesprek voor de duurzame renovatie van het zwembad. De twee aandeelhouders van Molenbroek Gemert BV zijn enerzijds Bouwbedrijf Versteegden uit Erp die veel expertise heeft op gebied van bouwkunde en ontwikkeling en anderzijds het bedrijf Vast & Goed uit Erp; het bedrijf waar ik voor werk met als core business vastgoed & beheer van gebouwen.

Twee aandeelhouders dus met kennis en ervaring in bouw en bouwkosten en anderzijds ruime ervaring met beheer, verhuur en exploitatie van vastgoed met jarenlange ervaring in de leisure sector.

2. Comfort middels exploitatie garantie

Met betrekking tot het zwembad hebben we diverse exploitatiemodellen, almede de renovatiemogelijkheden in de volle breedte geanalyseerd.

Wij zien en kennen heel goed de risico's van een dergelijke exploitatie. De forse investeringen en vervolgens het langjarig op een gezonde manier exploiteren vergt een hele diepgaande analyse. Wij concluderen daaruit uitdrukkelijk dat een gezonde exploitatie volgens ons haalbaar moet zijn. En omdat we dat vinden willen en kunnen we het gehele exploitatierisico als Molenbroek Gemert BV garanderen.

Waarom doen wij dit?

Met de huidige exploitant Fitland hebben we een landelijk ervaren partij die volgens ons in staat is een dergelijke exploitatie duurzaam te voeren, mede door een combinatie van sport en zwemmen waardoor er een sterke onderscheidende positie bestaat.

Daarom willen en kunnen we het exploitatierisico overnemen, dus ook in het geval Fitland daarin onvoldoende zou slagen of zelfs zou vertrekken.

Wij durven dus het risico te nemen en zekerheid te geven over de exploitatie. Indien noodzakelijk nemen we de exploitatie dus over. Wij zien dat we voor 20 jaar een gezonde exploitatie kunnen garanderen, onafhankelijk van wie exploiteert.

Wij als Vastgoed eigenaar weten vanuit de afspraken die we kunnen maken tussen de Gemeente, Fitland en onszelf dat de exploitatie gezond kan zijn en gezond zal blijven. Als dat niet het geval zou zijn zouden wij namelijk nooit in het pand investeren en vergaande garanties willen afgeven aan de gemeente.

3. Comfort middels bouw- en exploitatiebudget garantie

Uitdrukkelijk is ons de vraag gesteld of wij 100% zekerheid kunnen geven of de kosten voor de gemeente niet hoger worden dan € 2,2 mio voor renovatie van het zwembad en een exploitatiebijdrage van € 185k per jaar voor de komende 20 jaar. Die zekerheid geven wij en garanderen wij! Overigens investeren wij als eigenaar en exploitant zelf additioneel ook een kleine € 1 mio in de renovatie van het pand. Met de bijdrage van de gemeente van € 350k op korte termijn kunnen we borgen dat het zwemmen op de huidige lokatie verantwoord gehandhaafd blijft. Immers, niemand is er bij gebaat dat het zwembad op korte termijn gesloten moet worden als gevolg van een afkeuring door de daartoe bevoegde instanties. Met de korte termijn investering door de gemeente kunnen we het eisenpakket voor de korte termijn invullen en bijvoorbeeld het lekkende dak herstellen en een noodzakelijke update laten uitvoeren op de gehele zwembadinstallatie totdat een grote, allesomvattende renovatie gaat plaatsvinden.

Beste commissieleden, wij garanderen u dus dat we niet meer budget nodig hebben voor de renovatie en exploitatie van het zwembad. Mocht dat wel het geval zijn is dat volledig ons risico.

4. Noodzakelijke en vanzelfsprekende samenwerking

We zien het belang van de verenigingen. We vinden de verenigingen als gebruikers van het bad zeer belangrijk. Zij zijn immers onderdeel van het totale gebeuren.

We begrijpen dat de verenigingen andere wensen en ideeën hebben door bijvoorbeeld 6 banen te willen realiseren. Alle begrip en respect hiervoor. Wat wij aan willen geven, en daarbij spreken we ook namens exploitant, is dat wij in samenspraak met elkaar de ideeën en wensen willen bespreken. In goed overleg dus met een duidelijke gezamenlijke win-win doelstelling.

We garanderen nadrukkelijk dat we het samen op gaan pakken. We gaan heel graag in gesprek met de verenigingen. We gaan hernieuwd samenwerken en integreren de opgehaalde input maximaal in de bouwstappen.

Ook wij komen uit de regio en hechten aan een duurzame, positieve relatie in ons werkgebied.

Wij zijn er van overtuigd zo samen met alle andere partijen een fantastisch nieuw bad te kunnen realiseren waar alle partijen blij mee zijn. Dat is de doelstelling waarmee wij dit aangaan.

Door een forse kwaliteitsimpuls met meerdere garanties van onze kant zijn wij er zeker van een kwalitatief en representatief fantastisch goed bad neer te zetten.