



Agendapunt :
Voorstelnummer :
Raadsvergadering : 21 april 2009
Naam opsteller : M. Schroor
Informatie op te vragen bij : opsteller
Portefeuillehouders : J. Stam

Onderwerp: uitstel verkoop Watertorenterrein

Aan de raad,

- Beslispunt:**
1. de verkoop van het Watertorenterrein, waarvan de afronding in december 2009 stond gepland, in verband met de kredietcrisis uit te stellen. Dit uitstel te gebruiken om de planvorming voor de nieuwe sportvoorzieningen in de Egmondse verder uit te werken en hiervan later dit jaar een tussenrapportage te ontvangen.
 2. als gevolg van het uitstel van de verkoop en de noodzaak om zekerheid te bieden voor de continuïteit van de exploitatie van de sporthal, uit te spreken de sporthal open te houden tot 1 juli 2015, in plaats van het eerder besloten 1 juli 2010;
 3. de vrijval van kapitaallasten 2009 van € 396.413 te bestemmen voor de sloop van het zwembadgedeelte en de tijdelijke inrichting van het vrijkomend terrein.
 4. de vrijval van kapitaallasten 2010 en verder, minus een bedrag voor de exploitatie van de sporthal, vrij te laten vallen ten gunste van de algemene reserve.
 5. de bij dit besluit behorende begrotingswijziging vast te stellen.

1. Waar gaat dit voorstel over?

Op dit moment speelt een viertal zaken rondom het zwembad de Watertoren, deze zijn:

1. *start verkoop van de grond;*
2. *boekwaarde versus de marktwaarde;*
3. *sloop van het zwembadgedeelte;*

Ad. 1. start verkoop van de grond

Ter uitvoering van het raadsvoorstel van 24 juni 2008 over de verkoop van het Watertorenterrein zijn de voorbereidende werkzaamheden rondom de aanbesteding, onder begeleiding van de Grontmij B.V, uitgevoerd. Begin 2009 zijn alle benodigde onderzoeken, zoals bodemonderzoek, natuurtoets, geluid planologie, verkeer enzovoort afgerond. Deze onderzoeken vormen een bestanddeel van de uiteindelijk programma van eisen voor de verkoop van de grond. Door

de raad is besloten om de aanbesteding zo op te zetten dat eind 2009 de verkoop gerealiseerd is.

Echter door de kredietcrisis kan de vraag worden gesteld of het verstandig is om in 2009 de verkoop proberen te realiseren. Een antwoord op deze vraag is niet eenvoudig te geven. We hebben informatie ingewonnen bij externe adviseurs (onder andere BMC) en bij projectontwikkelaars, en gekeken naar de verschillende publicaties, bijvoorbeeld van de VNG (ledenbrief 08/200). Uit de ontvangen informatie komen de volgende punten naar voren:

- indien er geen prangende behoefte is om direct aan te besteden kan de tijd beter benut worden aan een goede voorbereiding van de planvorming.
- projectontwikkelaars willen in principe wel starten met ontwikkelen, maar nog niet betalen. Indien er wel snel betaald moet worden, zullen ze een deel van het risico bij de gemeente neerleggen.
- grondexploitaties en bouwplannen zullen vertraagd worden uitgevoerd, vooral voor die projecten waarvan de schriftelijke afspraken nog gemaakt moeten worden.
- indien in de (gemeentelijke) begroting nog geen rekening gehouden is met toekomstige opbrengst uit verkoop van de grond (hetgeen bij ons het geval is), dan wordt geadviseerd om de verkoop van grond uit te stellen.
- Alvorens aan te besteden zou een makelaar opdracht gegeven kunnen worden om een risicoanalyse te maken of aanbesteding van de grond haalbaar is voor die regio en plek.

De bovenstaande opmerkingen toetsend aan de Watertorencasus kan worden gesteld dat bij de Watertoren er geen prangende behoefte is om direct aan te besteden. Deze behoefte was er wel toen het zwembadgedeelte nog door de gemeente werd geëxploiteerd en daardoor voor een hoog financieel risico zorgde. Dit is echter door het sluiten van het zwembadgedeelte niet meer het geval.

Hoewel de planvorming in volle gang is, zijn nog niet alle elementen voldoende uitgediept. Naast de elementen die rond het raadsbesluit bekend waren, namelijk verkoop van het Watertorenterrein en realisatie van een adequate sportvoorziening (sporthal) in de Egmondse, zijn er ook nieuwe elementen naar voren gekomen. Zo hebben de voetbalverenigingen (Zeevogels en Egmondia) oriënterende gesprekken gehad over een mogelijke fusie. Een dergelijke fusie kan gevolgen hebben voor de wijze waarop de sporthal gerealiseerd kan worden.

Alles in ogenschouw nemend is het ambtelijk advies: uitstel van de aanbesteding / verkoop van de grond. Afgeraden wordt, alvorens te besluiten, een tussenstap te doen, door het inschakelen van een makelaar voor het opstellen van een risicoanalyse, omdat hier ten eerste extra kosten voor moeten worden gemaakt en ten tweede een makelaar geen garantie kan geven over de opbrengsten, slechts een advies. Het uitstel van de verkoop kan worden gebruikt om de plannen verder uit te werken en te wachten op een meer gunstige periode voor de aanbesteding van het Watertorenterrein. Zeker omdat de begeleiding van deze aanbesteding niet kosteloos is (ongeveer € 30.000).

Om de exploitatie van de sporthal niet verder te schaden en zekerheid te geven naar de gebruikers, wordt geadviseerd om een duidelijke termijn te noemen waarbinnen de sporthal in ieder geval nog blijft bestaan. Gezien de planvorming en het uitstel van de verkoop lijkt een verlenging van de periode tot 1 juli 2015 redelijk. Ons college zal, indien de raad akkoord gaat met de verlenging, onderzoeken onder welke voorwaarden de huurovereenkomst met de VOF verlengd kan worden. Deze verlenging hoeft overigens niet te betekenen dat wij niet eerder het Watertorenterrein kunnen verkopen. Er kan worden gekozen voor eerdere verkoop en vertraagde levering. Daarnaast kan in de verlengde huurovereenkomst een bepaling worden opgenomen die de tussentijdse opzegging regelt. Aan het openhouden zijn kosten verbonden die nog niet zijn begroot. Hier wordt verder ingegaan bij ad. 2, 3 en in de financiële paragraaf.

Ad. 2. Boekwaarde

In het Bestuursrapportage van Ernst & Young van november 2008 wordt aangegeven dat bij accommodaties waarbij de boekwaarde de marktwaarde van de grond overstijgt er gekozen dient te worden voor een verliesvoorziening. Echter als de verwachting is dat dit een duurzame waardevermindering betreft kan ook worden gekozen voor een afboeking van de boekwaarde.

Door de sluiting van het zwembadgedeelte is de huidige marktwaarde van de Watertoren aanzienlijk minder dan de boekwaarde. Daarnaast is, door het raadsbesluit van 24 juni 2008 dat de Watertoren op termijn wordt gesloopt, vast komen te staan dat deze waardevermindering duurzaam is. Daarom is bij het opstellen van de jaarrekening 2008 gekozen voor afboeking van 2/3 de waarde van het totale complex.

Door deze afwaardering ontstaat er een vrijval van kapitaallasten. Over de mogelijke invulling van deze vrijval wordt verwezen naar ad. 3 en de financiële paragraaf.

Ad. 3. Sloop en inzet vrijval kapitaallasten

Na de sluiting van de Watertoren (1 juli 2008) is besloten om de inventaris, inclusief de installaties, te verkopen. Gekozen is om dit via veilinghuis Troostwijk te organiseren. De veiling heeft inmiddels plaatsgevonden en heeft ongeveer € 60.000 opgeleverd. Deze incidentele meevaller komt ten gunste van de algemene reserve (wordt meegenomen in de Voorjaarsnota). Naast de veiling is ook gekeken op welke wijze het leegstaande zwembadgedeelte ingezet kan worden. In eerste instantie is gedacht aan het inzetten van antikraak al dan niet met kunstenaars of andere invullingen. Echter uit onderzoek is gebleken dat niet zomaar gerealiseerd kan worden. De lege baden zorgen voor een onveilige situatie, daarnaast zijn aan het warm houden van deze ruimten hoge kosten verbonden. De meerwaarde om het lege gedeelte voor dergelijke activiteiten in te zetten wordt derhalve niet gezien. Daarnaast trekt het lege gedeelte steeds meer vandalen aan waardoor de kosten voor toezicht en herstel toenemen.

Sloop van het zwembadgedeelte lijkt de beste optie. Zeker als wordt besloten om de verkoop van het Watertorenterrein uit te stellen. De sloop zou de boekhoudkundige aframing van de boekwaarde van de Watertoren rechtvaardigen. De kosten voor de sloop van de gehele Watertoren zijn half 2008 door de Grontmij B.V. berekend, echter om de eventuele aanbesteding van de sloop niet onnodig te verzwaren wordt verder niet inhoudelijk ingegaan op de kosten voor de sloop. Het voornemen is om de sloop en de afwerking zo uit te voeren, dat er een mooi afgewerkte sporthal komt te staan die in ieder geval tot 2015 kan blijven staan en gebruikt kan worden door onze bewoners.

Geadviseerd wordt om de sloop van het zwembadgedeelte direct na het raadsbesluit in gang te zetten, met het streven om dit voor het nieuwe sportseizoen (september 2009) af te ronden. Als dekking voor de kosten kan gebruik worden gemaakt van de vrijval van kapitaallasten 2009 (zie verder de financiële paragraaf), deze dekking is voldoende om alle kosten te dekken.

Door de sloop van het zwembadgedeelte ontstaat er een losstaande sporthal met daarnaast een leeg terrein van ongeveer 250 m². Dit terrein kan, tot het moment dat het Watertorenterrein wordt verkocht, met een tijdelijke activiteit worden ingevuld. Gedacht kan worden aan een tijdelijke parkeerterrein (in het kader van bereikbaarheid kust / transferium), opslag voor de botenclub, een gereguleerde overnachtingsplaats (GOP), of een combinatie van deze functies. Daar op dit moment niet duidelijk is of uw raad gaat instemmen met de sloop van het zwembadgedeelte is besloten te wachten tot na het raadsbesluit met het verdere uitwerking van deze tijdelijke invulling. In dit traject zal een voorname rol ingericht worden voor de wijkvereniging, de direct omwonenden, de voetbalverenigingen en de exploitant van de sporthal.

Door uit te spreken dat de sporthal tot juli 2015 zal blijven, zal deze 5 jaar langer open (in plaats het eerder gestelde juli 2010). Binnen de meerjarenbegroting is rekening gehouden met dekking van de exploitatie tot juli 2010. Door de verlenging van deze periode dienen extra middelen in de begroting worden opgenomen voor de exploitatie. Voorgesteld wordt om deze middelen te halen uit de vrijval van de kapitaallast 2010 tot 2015 en het restant te laten vrijvallen ten gunste van de algemene reserve. Voor een overzicht van deze bedragen wordt verder verwezen naar de financiële paragraaf.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij "ja" zegt?

Verwezen wordt naar het dictum en paragraaf 1.

3. **Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?**

- raadsbevoegdheid
- kaderstellend
- budgetrecht

4. **Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?**

Het uitstellen van de aanbesteding, de besteding van de vrijval kapitaallasten en de eventuele sloop is een aangelegenheid tussen de raad en het college. De gevolgen hiervan hebben betrekking op de VOF (huurder sporthal) en de gebruikers van de sporthal.

Voor de tijdelijke opvulling van het zwembadterrein zal een keuze worden gemaakt in samspraak, naast de direct betrokkenen, met de wijkvereniging en de direct omwonenden.

5. **Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?**

De trits die wordt doorlopen van uitstel aanbesteding, afboeken boekwaarde en de sloop van het zwembadgedeelte heeft nauw met elkaar te maken. Indien de raad wil besluiten om de aanbesteding niet uit te stellen dan moet nog in heroverweging worden genomen of gefaseerd moet worden gesloopt of dat wordt gewacht met de sloop tot de verkoop van het terrein. Risico's voor het niet uitstellen van de aanbesteding zijn:

- Projectontwikkelaars zullen zoveel mogelijk risico financieel vertalen ten nadele van de gemeente.
- Door de kredietcrisis kan een lagere verkoopprijs worden gehaald, zodat de boekwaarde van de Watertoren niet wordt 'terugverdiend' en de gemeente hierdoor een verlies lijdt.
- Op dit moment is nog geen plaats aangewezen voor de sporthal. Uitstel van planvorming heeft naast de financiële gevolgen ook tot voordeel dat de planvorming voor de nieuwe sportaccommodatie al dan niet in combinatie met de voetbalverenigingen, beter kan worden uitgewerkt.

6. **Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?**

Bij een positief besluit van de raad worden de volgende stappen uitgevoerd:

- Aanbesteden sloop en realisatie nieuw terrein (streven om dit voor begin nieuwe sportseizoen, september 2009, gerealiseerd hebben);
- Verder uitwerken planvorming nieuwe sportvoorziening en begin 2010 hier op terug te komen bij de raad.

7. **Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?**

In onderstaand schema zijn de gevolgen van de voorgelegde keuzes (uit paragraaf 1) financieel vertaald. De bedragen waar de cijfers 1 tot en met 3 voor genoemd zijn, worden hieronder toegelicht.

Watertoren nieuw:	2009		2009		2010 en verder	
	boekwaarde per 31-12-2008	Afwaardering per 31-12-2008	gecorrigeerde boekwaarde per 1-1-2009	gecorrigeerde kapitaallasten per 1-1-2009	Boekwaarde per 1-1-2010	kapitaallasten per 1-1-2010
Renovatie sprtct. Egmond	€ 1.431.096	-/- € 954.064	€ 477.032	€ 83.941	€ 419.328	€ 83.941
Gebouw De Watertoren	€ 2.068.937	-/- € 1.379.291	€ 689.646	€ 114.265	€ 601.931	€ 114.265
Grondkosten Watertoren	€ 2.467.387		€ 2.467.387	€ 94.994	€ 2.467.387	€ 94.994
Totaal	€ 5.967.420	-/- € 2.333.355 ^{1.}	€ 3.634.065	€ 293.200	€ 3.488.646	€ 293.200
Kap lasten waren:				€ 689.613		€ 689.613
Verschil / vrijval:				€ 396.413 ^{2.}		€ 396.413 ^{3.}

Ad 1. Deze afboeking is verwerkt in de jaarstukken 2008.

Ad 2. De vrijval van kapitaallast 2009, ad **€ 396.413**, te bestemmen voor de sloop van het zwembadgedeelte en de inrichting van het tijdelijke terrein. Deze kosten functioneel te boeken op 6.530.0.102 / 34.396. Indien op dit budget een deel zal overblijven, kan in de najaarsrapportage worden voorgesteld om dat eventuele restant te laten vrijvallen.

Ad 3. De vrijval van kapitaallast 2010 tot en met 2015, vervolgens te gebruiken voor de dekking van de exploitatiekosten voor het openhouden van de sporthal (€ 50.000,-) en het restant vrij te laten vallen. Het bedrag voor de exploitatie betreft een afgeleide van het meerjarenonderhoudsrapport van Asset. Binnen dit bedrag is ook een risicobedrag opgenomen. Indien aan het einde van enig kalenderjaar van dit budget een deel over is, zal het restant kunnen vrijvallen (dit wordt per jaar vastgesteld bij de jaarrekening).

Verdeling vrijval kapitaallasten 2010 t/m 2015

jaartal	Vrijval ten gunste van resultaat	Verhoging exploitatiebudget
2010	€ 346.413	€ 50.000
2011 en verder	€ 346.413	€ 50.000

Aan dit voorstel zijn geen grote risico's verbonden, aan het doordraaien van alleen de sporthal zitten minder risico's dan het doordraaien van het zwembad. Juist deze laatste zorgde voor een (financieel) risico, maar is door het sluiten van het zwembadgedeelte opgelost.

N.B. Dit advies staat in principe los van het voorbereidingskrediet van € 160.000, welke beschikbaar is gesteld bij raadsbesluit van 24 juni 2008. Dit voorbereidingskrediet wordt gebruikt voor de bekostiging van onderzoeken (o.a. naar de noodzaak voor een natte voorziening in de Egmondse) en de aanbesteding van de verkoop. Indien gekozen wordt voor uitsluiting van de verkoop, kan het zo zijn dat het voorbereidingskrediet voor het onderdeel begeleiding verkoop Watertoren heroverwogen moet worden. De mogelijke financiële gevolgen worden meegenomen in de najaarsrapportage 2009.

Bijlagen:

- Raadsbesluit Watertoren;
- Begrotingswijziging "Watertoren";
- Verdeling percentages zwembad en sporthal;
- Tekening Watertoren met in rood het te slopen gedeelte.

Bergen,

College van Bergen

R. Groninger,
secretaris

drs. H. Hafkamp,
burgemeester