gemeente BERGEN

Agendapunt	:	
Voorstelnummer	:	
Raadsvergadering	:	24 juni 2008
Naam opsteller	:	Martijn Schroor
Informatie op te vragen bij	:	idem
Portefeuillehouders	:	Jan Stam

Onderwerp: verkoop Watertorenterrein

Aan de raad,

Beslispunt: Ten aanzien van de verkoop van het Watertorenterrein (A)

1. In te stemmen met de verkoopprocedure (Variant II), waarin gestreefd wordt naar maximale kwaliteit voor het te ontwikkelen Watertorenterrein.
2. Een voorbereidingskrediet van € 160.000 beschikbaar te stellen voor de begeleidende kosten en de benodigde onderzoeken, zoals beschreven in bijlage 1. De kapitaallast (rente) in te passen in de gemeentelijke begrotingen tot aan de verkoop van het Watertorenterrein, zoals weergegeven in bijgevoegde begrotingswijziging.

Ten aanzien van de nieuwe sportvoorzieningen (B)

3. In te stemmen met een onderzoek naar de invulling en locatie van de nieuw te realiseren sporthal en een onderzoek naar de behoefte en haalbaarheid van een natte voorziening, een en ander in het licht van de andere sportvoorzieningen in dat gebied.

Ten aanzien van de exploitatie van de Watertoren (C)

4. Het zwembadgedeelte van de Watertoren per 1 juli 2008 voor publiek te sluiten.
5. Het schoolzwemmen van de Egmondse scholen, per augustus 2008 te verplaatsen naar het zwembad de Beeck. Indien door het extra vervoer een overschrijding op het budget voor schoolzwemmen ontstaat, deze overschrijding ten laste te brengen van het rekeningresultaat 2008. De kosten vanaf 2009 op te nemen in de gemeentelijke begroting.
6. De sporthal van de Watertoren open te houden tot de sloop van het gehele complex, deze staat gepland na juni 2010. De kosten van de exploitatie van de sporthal Watertoren, voor het restant van 2008 ad € 75.000 wegens het ontbreken van dekking ten laste te brengen van de algemene reserve. De overige kosten vanaf 2009 tot en met juli 2010 ad € 125.000 naar evenredigheid op te nemen in de gemeentelijke begrotingen voor die jaren.

7. De bij dit besluit behorende begrotingswijziging vast te stellen.
8. Tot uitvoering van dit besluit over te gaan op het moment dat de, onder het preventief toezicht geldende, verklaring van geen bezwaar voor de begrotingswijziging door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland is verkregen.

1. ***Waar gaat dit voorstel over?***
   Uitvoering van het raadsbesluit van 25 maart 2008 inzake de verkoop van de Watertoren.
   Waarin besloten is:
   Ten aanzien van de verkoop:

1. *Voor herinvulling van het Watertorenterrein in te stemmen met het stedenbouwkundig verkavelingplan van MB Architecten dat voorziet in de realisatie van 69 woningen, waarvan 24 woningen in het sociale segment.*
2. *In te stemmen met de verkoop complex Watertoren middels een openbare inschrijving aan de hoogst biedende marktpartij (conform het door de gemeente Bergen NH opgestelde programma van eisen die kwalitatief raadvoorwaardelijk en financieel zijn)*
3. *De verkoopopbrengst van het Watertorenterrein te verrekenen met de boekwaarde van het Sportcentrum De Watertoren. Het saldo ten laste te brengen van de algemene reserve.*

   Ten aanzien van de exploitatie:
4. *Zolang het onderzoek naar de sportvoorzieningen in de kern Egmond aan Zee niet is afgerond, een sporthal, gelijkwaardig aan de sporthal bij de Watertoren voor de bewoners van de Egmonden te handhaven waarbij de redelijkheid in acht wordt genomen.*
5. *Gefundeerd onderzoek te doen naar de behoefte, invulling en haalbaarheid van een natte en droge voorziening in de Egmonden voor de toekomst.*

Directe aanleiding van dit advies is dat het budget voor de exploitatie van de Watertoren per 1 juli 2008 op is en dat voor die tijd de Watertoren niet is verkocht, dan wel het risico van de exploitatie van de Watertoren is neergelegd bij een marktpartij.

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

A. Verkoop van de Watertoren
De enkele gronduitgifte door de overheid dan wel de verkoop van andere onroerende zaken door de overheid wordt in principe niet beschouwd als aanbestedingsplichtig. Wel meent de centrale overheid dat ook in die situaties vaak gebruik zou kunnen worden gemaakt van vormen van marktselectie in concurrentie, omdat er in die situatie meer ruimte is voor innovatie, transparantie en concurrentie. Het is daarom raadzaam om voor de verkoop van het Watertorenterrein aan te sluiten bij de algemene aanbestedingsregels, verwoord in het Aanbestedingsreglement Werken (hierna: AWR). Deze procedure kost in ieder geval meer tijd dan een normale verkoop, zoals deze geschetst is in het raadsvoorstel van 25 maart 2008. Om dit proces goed te begeleiden heeft het college Grontmij ingeschakeld voor de begeleiding. Grontmij heeft voor de verkoop twee varianten uitgewerkt:

I. Gunning met de focus op een (korte) doorlooptijd (mogelijke gunningsdatum december 2008);
II. Gunning met de focus op kwaliteit en inperken van risico's (mogelijke gunningsdatum eind november 2009).

Uitgangspunten bij de twee verkoopprocedures zijn:

- Het te ontwikkelen terrein wordt openbaar aanbesteed, waarbij een keuze is gemaakt voor de procedure met (voor)selectie;
- De exploitatie van het zwembad wordt niet in de aanbesteding meegenomen. Hiervoor zijn enkele redenen. Ten eerste, koppeling van aanbesteding en exploitatie stelt marktpartijen voor een slecht in te schatten risico, waardoor opbrengsten suboptimaal zullen zijn. Ten tweede, de doorlooptijd van de aanbesteding wordt onvoorspelbaar omdat de verdeling van risico's voor exploitatie een substantieel onderdeel van de onderhandelingen met marktpartijen uit moet maken. En ten slotte, indien aanbesteding en exploitatie gekoppeld wordt, zijn er de nodige fiscaaljuridische consequenties, die op het eerste gezicht doen voorkomen dat koppeling niet mogelijk lijkt.
- Er wordt gestart met de voorbereiding van de aanbesteding begin mei 2008. Indien een start begin mei 2008 niet mogelijk blijkt en verschuift, bijvoorbeeld doordat een

voorbereidingskrediet voor start van het project nog niet verkregen is, dan verschuift ook de einddatum in de verschillende procedures dienovereenkomstig.

Voor een uitgebreide toelichting op de verkoopprocedures wordt verwezen naar het bijgevoegde memo (bijlage 1). Hieronder wordt ingegaan op de verschillen tussen beide varianten.

Haalbaarheid in tijd van de procedures
Beiden geschetste procedures zijn haalbaar in tijd. De geschetste data voor gunning zijn reëel ingeschat aan de hand van de AWR. Daarbij wordt wel opgemerkt dat de meeste druk in tijd staat op Variant I. Indien fases uitlopen, biedt Variant I weinig tot geen mogelijkheden voor uitloop. Daarnaast is de inschrijvingsfase relatief kort, waardoor onverwachte vragen snel kunnen leiden tot vertraging. De kans op dat laatste is in Variant II veel minder aannemelijk.

Financieel, opbrengsten van de aanbesteding
Er is niet op voorhand een reden om aan te nemen dat de aanbieding van één van de geschetste procedures hoger of lager zal zijn. Sterker, het toevoegen van kwaliteit levert over het algemeen minder geld op. Het lijkt op het eerste gezicht dat Variant I het meeste opbrengt bij gunning. Een harde uitspraak over dit criterium kan in deze fase echter niet gedaan worden, omdat net zo goed betoogd kan worden, dat als er meer duidelijkheid is over risico's, marktpartijen deze beter af kunnen prijzen, en daardoor een beter bod gedaan wordt. Tenslotte speelt ook mee, dat als er eerder gegund wordt, en dan misschien ook eerder betaald moet worden door de opdrachtnemer, de termijn van voorfinanciering door de marktpartij toeneemt, waardoor de aanbieding lager zal zijn. Dit in aanmerking nemende kan Variant II een betere inschrijvingsprijs opleveren.

Financieel, kosten van de aanbesteding
De kosten van de aanbesteding zijn hoger als de procedure langer loopt. Dus Variant I zal qua kosten in de voorbereiding het beste uit de bus komen (laagste kosten).

Financieel, kosten na gunning
Door zelf regie te houden in de voorbereiding en de aanbesteding, nemen de kosten na gunning over het algemeen af. Immers, risico's zijn beter in beeld gebracht en beter afgekaart. Daarnaast is het aantal interventiemomenten van de opdrachtgever over het algemeen lager, als in de voorfase meer tijd is besteed aan de kwaliteit in de aanbieding. De kans op en de hoogte van claims achteraf neemt af. Variant II zal in dat geval het beste zijn, vanwege de tijd die genomen wordt om te komen tot een marktpartij.

Kwaliteit van de aanbieding, qua inpassing, landschappelijk, et cetera
Het stellen van eisen aan de aanbieding, en het daarover op één lijn komen kost tijd. Bij Variant I is hiervoor geen tijd ingeruimd. Dat betekent dat kwaliteit niet meegenomen wordt in de beoordeling, anders dan de daaraan vooraf gestelde eisen. Het naderhand toevoegen van bijvoorbeeld landschappelijke kwaliteit aan de planvorming zal onherroepelijk leiden tot schadeclaims.
Hoe meer tijd gereserveerd wordt voor de dialoog met inschrijvers, des te meer tijd ingeruimd kan worden voor de dialoog over kwaliteit. Het gelijkschakelen van beelden tussen opdrachtgever en opdrachtnemer wordt beter mogelijk. Het kweken van wederzijds vertrouwen wordt ook beter mogelijk. Het is de verwachting dat een intensievere voorbereiding zich dan zal terugverdienen in de kwaliteit van de bieding (Variant II).

Communicatie met omgeving
Het stedenbouwkundig concept van MB Architecten is weliswaar door de raad vastgesteld, echter het plan heeft nog niet ter inzage gelegen voor de omgeving (belanghebbenden). Het moet niet uitgesloten worden dat naar aanleiding van de inspraak nog aanpassingen aan het plan moeten worden doorgevoerd.

Variant II biedt de mogelijkheid meer communicatiemomenten met de projectomgeving te hebben. Tijdens de planvormingfase (voorafgaand aan de dialoogfase), kan een parallelle dialoog met de omgeving gevoerd worden. Door de korte doorlooptijd is een dergelijke omgevingsdialoog bij Variant I niet mogelijk.

Conclusie
Gelet op bovenstaande overwegingen en de wens van de gemeenteraad om de verkoop van het Watertorenterrein conform het door de gemeente Bergen NH opgestelde programma van eisen die kwalitatief raadvoorwaardelijk en financieel zijn in de markt te zetten, wordt voorgesteld om Variant II te kiezen als verkoopprocedure.

B. Nieuwe sporthal in de Egmonden
Na sloop van de Watertoren dient in ieder geval een sporthal in de kern Egmond aan Zee te worden teruggeplaatst, eventueel aangevuld met een zwemvoorziening. De raad heeft aangeven dat aan de hand van een gefundeerd onderzoek de behoefte, invulling en haalbaarheid van een natte en droge voorziening in de Egmonden, aangetoond dient te worden. Voorgesteld wordt om een adviesbureau opdracht te geven om onderzoek te laten doen naar de behoefte van deze sportvoorzieningen in de Egmonden.

C. Exploitatie Sportcentrum de Watertoren.
Zwembad
Het door de raad gevoteerde budget van € 260.000 voor de exploitatie van de Watertoren is per 1 juli 2008 op. De intentie was om de exploitatie van het zwembad voort te zetten tot aan de verkoop van de Watertoren (deze was gepland in juni 2008). Op dat moment zou worden gekeken of de verkoopopbrengsten, dan wel een bijdrage van de koper, het zou rechtvaardigen om het zwembad langer te blijven exploiteren. Dit tot aan het moment van sloop, deze is gepland na juli 2010. Onafhankelijk van de te kiezen verkoopvarianten kan worden vastgesteld dat de verkoop niet afgerond is in juni 2008. Om het zwembad langer open te houden is in dat scenario een aanvullend budget nodig.

In eerdere adviezen is aangegeven dat van juli 2008 tot juli 2010 ongeveer nog € 1.270.000 nodig is voor de exploitatie (dit is inclusief het noodzakelijke groot onderhoud) van het gehele sportcentrum, zwembad en droge gedeelte. De verdeling van de kosten tot 1 juli 2010 is als volgt:

	2008	**2009**	**2010**	**totaal**
Extra nodig voor de exploitatie:	€ 500.000	€ 500.000	€ 270.000	€ 1.270.000

In het vorige voorstel is ook aangeven dat het uitspreken van een langere exploitatieperiode een gunstig effect heeft op de exploitatie. Het steeds verlengen van de exploitatieperiode voor een korte termijn, werkt averechts. Bezoekers krijgen geen vertrouwen en blijven weg. Daarnaast is het langer uitstellen van groot onderhoud niet meer verantwoord. Immers het exploiteren van een zwembad brengt een behoorlijke verantwoordelijkheid (o.a.veiligheid) met zich mee richting de bezoekers. Het is dus niet mogelijk de exploitatie voor ‘weinig’ kosten voort te zetten tot aan het moment van de verkoop.

De inschatting is dat voor doordraaien tot eind december 2008 (verkoop Variant I) ongeveer € 500.000 extra nodig is voor de exploitatie, dit is inclusief groot onderhoud. Doordraaien tot eind december 2009 (verkoop variant II) gaat nog eens € 500.000 extra kosten, ook dit bedrag is inclusief groot onderhoud. Door de genoemde bedragen voor de exploitatie beschikbaar te stellen is het niet gezegd dat hiermee alle risico’s worden weggenomen. Het is dus van belang om de risico’s van de exploitatie weg te nemen. Dit kan door de risico’s bij een andere partij neer te leggen. Echter een nieuwe aanbesteding van het zwembad voor een korte periode (ongeveer twee jaar) is, los van de tijd dat dit gaat kosten, niet zomaar mogelijk, hieraan kleven namelijk vele juridische risico’s. Daarnaast is het zeer

onwaarschijnlijk dat een professionele marktpartij de kosten voor het zwembad wil dragen, als hij op geen enkele wijze deze kan terugverdienen. De gemeente zal hoe dan ook in de kosten van de exploitatie moeten bijdragen.

Om het zwembad langer open te houden zou dus een nieuwe bijdrage vanuit de gemeente moeten worden gevoteerd. Voor deze kosten is geen dekking in de lopende begroting. Gezien de hoge bedragen en de korte termijn die bij het doorexploiteren van het zwembad horen, lijkt er maar één oplossing, namelijk het zo snel mogelijk sluiten van het zwembadgedeelte. De eerste mogelijkheid hiervoor is 1 juli 2008, dan heeft uw raad zich uitgesproken over dit voorstel.

Het fysiek afsluiten van het zwembad (ten opzichte van de sporthal) kan relatief gemakkelijke en goedkoop worden uitgevoerd. Door het stoppen met het zwembadgedeelte moet ook een start worden gemaakt met het afkoppelen van de zwembadinstallaties en de voorbereidingen van de sloop. Deze kosten dienen ten laste te komen van de sloop.

Het beleid van de gemeente is om alle groepen vijf van de basisscholen schoolzwemmen aan te bieden. Uiteraard is het mogelijk om dit beleid te gaan herzien. Echter op dit moment is een oplossing noodzakelijk. Dit kan door de vijf Egmondse basisscholen schoolzwemmen aan te bieden in de Beeck.
Schoolzwemmen inclusief vervoer staat in de gemeentelijke begroting opgenomen. Indien de kosten voor het extra vervoer zorgen voor een overschrijding van dit budget, wordt voorgesteld om deze overschrijding ten laste te brengen van het rekeningresultaat 2008. Voor 2009 en verder wordt voorgesteld om het budget voor schoolzwemmen te verhogen met € 22.500 per jaar.

Sporthal
De raad heeft aangegeven dat er in ieder geval een sporthal tot aan het moment dat er zicht is op een nieuwe sporthal in Egmond aan Zee, gehandhaafd moet blijven. Dit is ook wenselijk gezien de evenementen die thans plaatsvinden en de wettelijke verplichting om schoolgymnastiek aan te bieden. De meest voorhanden zijnde oplossing is het handhaven van de huidige sporthal. Aan de kantonrechter is derhalve gevraagd om de huurovereenkomst van de sporthal voor een periode van twee jaar te verlengen (tot juli 2010). Deze toestemming is nodig omdat de wet in principe huurbescherming geeft voor minimaal vijf jaar.
Voor het doorgaan met de sporthal (inclusief horeca) zal de gemeente ook kosten maken. Deze zijn niet begroot. De kosten komen van 1 juli 2008 tot 1 juli 2010 neer op ongeveer € 200.000. De kosten voor 2008, waar geen dekking voor is dienen ten laste te komen van de algemene reserve. Hiervoor is bijgevoegde begrotingswijziging opgesteld. Voor 2009 en 2010 wordt voorgesteld om de exploitatiekosten op te nemen, zoals verwoord in onderstaande tabel, in de desbetreffende begrotingen van die jaren.

	2008	**2009**	**2010**	**Totaal:**
Kosten sporthal	€ 75.000	€ 85.930	€ 39.070	**€ 200.000**

3. ***Waarom wordt dit onderwerp <u>nu</u> aan de raad voorgelegd?***
☑ collegebevoegdheid (verkoop)
☑ raadsbevoegdheid (inzet extra middelen)
☐ opiniërend
☑ kaderstellend (uitvoering raadsbesluit 25 maart 2008)
☑ maatschappelijk urgent (voortgang exploitatie sportcentrum)
☑ budgetrecht (inzet extra middelen).

4. ***Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?***
De materie rondom de Watertoren wordt als voldoende bekend geacht.

5. ***Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?***
De andere keuzen staan ook in paragraaf 2 vermeld.

6. ***Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?***
Indien de raad instemt met de sluiting van het zwembadgedeelte per 1 juli 2008, zal direct na de raadsvergadering de voorbereidingen starten voor de sluiting.

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

Ten aanzien van onderdeel A. verkoop en onderdeel B.:

Voorbereidingskrediet (zie ook bijlage 2)	**Restant '08**
Ten behoeve van de verkoop	€ 130.000
Onderzoek sportvoorzieningen, inclusief onderzoek sportvelden.	€ 30.000
Totaal:	**€ 160.000**

Het voorbereidingskrediet wordt geactiveerd tot aan de verkoop van de Watertoren. Gezien de korte termijn, wordt alleen de rente meegenomen in de begroting. De uiteindelijk gemaakte kosten worden in samenhang gezien met de totale verkoopkosten en worden na verkoop van het Watertorenterrein verrekend met de verkoopopbrengst (in verband met de op voorhanden zijnde aanbesteding worden er geen indicaties gegeven over deze verkoopopbrengsten!). Indien de verkoopopbrengst lager wordt dan de boekwaarde, dient het nadelig saldo ten laste te worden gebracht van de algemene reserve. Dit wordt in de risicoparagraaf van de desbetreffende begrotingen meegenomen.

Ten aanzien van onderdeel C. (gevolgen) Exploitatie Watertoren

Sporthal (zie verder bijlage 3)	**Restant '08**	**2009**	**Tot juli 2010**
Exploitatie kosten	€ 75.000	€ 100.930	€ 54.070
Inkomsten (te ontvangen van VOF)	al ontvangen	€ 15.000-	€ 15.000-
Totaal negatieve exploitatie sporthal voor gemeente:	**€ 75.000**	**€ 85.930**	**€ 39.070**

De exploitatiekosten voor 2008 zijn onuitstelbaar en onverkomelijk. Door te kiezen voor het openhouden van de sporthal dienen deze kosten gemaakt te worden. Voorgesteld wordt om de kosten voor 2008, wegens het ontbreken van dekking te laste te brengen aan de algemene reserve. De exploitatiekosten voor de periode van januari 2009 tot en met juli 2010 dienen te worden meegenomen in de gemeentelijke begroting.

Schoolzwemmen
Indien het extra vervoer van Egmond naar de Beeck in 2008 voor een overschrijding gaat zorgen, dient deze te worden meegenomen in het rekeningresultaat 2008. Tevens dient dan het budget in de begroting voor schoolzwemmen vanaf 2009 structureel verhoogd worden.

Risico
☑ 1. open-einde regelingen
☐ 2. garantieverplichtingen

☑ 3. risico's gemeentelijke eigendommen
☑ 4. overige

Risico ten aanzien van huidige exploitatie
Uit de managementgegevens blijkt dat in de periode van januari tot april 2008 de kosten en baten op locatie (zwembad de Watertoren) navenant in evenwicht zijn, conform het in het raadsvoorstel van 25 maart 2008 genoemde 'break-even' model. Derhalve dienen alleen de kosten van de nutsvoorzieningen en onderhoud, gedekt te worden uit het reeds gevoteerde bedrag van € 260.000. Echter wanneer in de periode van mei tot 1 juli de bezoekersaantallen af gaan nemen door bijvoorbeeld de hoge buitentemperaturen, of door het mogelijke negatieve effect van de voorgenomen sluiting, zal de exploitatie op locatie negatief worden. Dit verlies komt dan bovenop het budget van € 260.000. Het negatief saldo van de exploitatie (tot 1 juli 2008) kan derhalve hoger uitvallen dan het reeds geraamde en gevoteerde bedrag van € 260.000.

Risico ten aanzien van afwikkelkosten en voorbereidingsloop
Het sluiten van het zwembadgedeelte, onafhankelijk wanneer dit feitelijk zal geschieden, zal geld kosten. De kosten van het afsluiten, afkoppelen van machines enzovoorts kan worden gezien als voorbereiding van de sloop. Deze kosten, hoewel nog niet inzichtelijke, dienen met de verkoopopbrengsten te worden verrekend.

Risico ten aanzien van het onderhoud van de sporthal
De exploitatiebegroting (inclusief onderhoud) van de sporthal is opgesteld vanuit het adagium sober en doelmatig. Getracht is weliswaar met oog op de veiligheid, minimaal onderhoud uit te voeren, omdat de looptijd slechts twee jaar bedraagt. Concreet betekent dit dat de vloer geen groot onderhoud krijgt (minimaal € 30.000) en dat de verlichting van de hal (€ 30.000) niet wordt vervangen. Indien dit echter leidt tot problemen dan dient in overleg met het college en de VOF te worden bepaald hoe dergelijke problemen dienen te worden opgelost.

8. Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?
Uw raad heeft ingestemd met de verkoop van de Watertoren. Deze dient zo snel mogelijk te worden geformaliseerd, echter er zijn ook randvoorwaardelijke eisen gesteld aan de verkoop. Het is daarom van belang dat de verkoopprocedure zorgvuldig en transparant wordt uitgevoerd. Door de langere verkoopprocedure (Variant II) te volgen wordt aan de voorwaarden van uw raad gehoor gegeven. In deze variant zullen wel de kosten voor de baten uitgaan.

Uitgaande van het gegeven dat de verkoop van de Watertoren aanstaande is en dat het exploiteren van een zwembad op een verantwoorde wijze dient te geschieden, waarvoor een grote financiële impuls noodzakelijk is, is het niet meer langer (financieel) verantwoord om het zwembadgedeelte op te houden.

Bijlagen:
1. **Bijlage 1: Memo Grontmij;**
2. **Bijlage 2: Onderbouwing voorbereidingskrediet;**
3. **Bijlage 3: Berekening exploitatiekosten Sporthal Watertoren;**
4. **Bijlage 4: Begrotingswijziging Verkoop Watertoren;**

Bergen, 10 juni 2008
College van Bergen

R. Groninger,	drs. H. Hafkamp
Secretaris	burgemeester