

ONDERWERP: Extern onderzoek initiatieven zwemvoorziening
BESTUURLIJKE OPDRACHTGEVER: Wethouder Vermeij
AMBTELIJK OPDRACHTGEVER: gemeentesecretaris
DATUM VASTSTELLING DOOR BenW: 6 januari 2015
VERSIE: 2

Probleemstelling	Wat is er aan de hand? (korte omschrijving)
-------------------------	--

De gemeente Oudewater streeft naar een passende zwemvoorziening als opvolger van het huidige (verouderde) Statenbad. De raad heeft daarbij een aantal randvoorwaarden geformuleerd die (samengevat) neerkomen op het volgende:

1. Een maximale exploitatiebijdrage van de gemeente ad €125.000 per jaar
2. geen financiële risico's voor de gemeente m.b.t. de investering en de exploitatie
3. de plannen voldoen aan het aanbestedingsregiem en leiden niet tot ongeoorloofde staatssteun.

De inspanning van de gemeente bestaat uit beschikbaarstelling van gronden op de huidige locatie van het zwembad t.b.v. woningbouw.

Daartoe zijn onderzoeken uitgevoerd:

1. door Promad/Iob: een haalbaarheidsonderzoek d.d. 12 november 2012. Advies: een overdekt bad is haalbaar mits er een investeerder is die de plannen risicodragend wil realiseren op 'om niet' beschikbaar te stellen grond t.b.v. woningbouw;
2. door Drijver en Partners: een onderzoek naar de haalbaarheid van een zwemvoorziening, anders dan een overdekt zwembad. Advies: mits er sprake is van reductie van de hoeveelheid zwemwater kan een buitenbad binnen de randvoorwaarden van de raad worden gerealiseerd.
3. door Hospitality Consultants: een onderzoek naar de onderhoudskosten van het huidige bad bij verlenging van de gebruiksduur met 3 respectievelijk 10 jaar.

Er hebben zich twee initiatiefnemers gemeld:

1. Een consortium van Oudewaterse ondernemers (COO) dat een overdekt bad wil realiseren nabij de sporthal in het gebied Noort Syde II;
2. Een investeerder die een openlucht bad wil realiseren nabij de huidige locatie in het gebied Statenland.

Achtergrond / Aanleiding / Uitgangssituatie	Hoe manifesteert het probleem zich?
--	--

Het college heeft de gemeenteraad voorgesteld de plannen voor het *openlucht bad* verder uit te werken. Het initiatief voor een overdekt bad werd beschouwd als te risicovol. Tegen dat voorstel is verzet gekomen van het COO, alsmede van de Stichting Beheer Zwembad Oudewater (SBZO) en de Oudewaterse Zwemvereniging (OZV). De financiële en functionele argumenten van de voorstanders van het overdekte bad, alsmede de bijstelling van de plannen door het COO, hebben de raad op 30 oktober 2014 doen besluiten het voorstel van het college aan te houden. Bij motie is het college opgedragen een onafhankelijke financiële en juridische toets van de voorliggende plannen uit te voeren. Dit extern advies moet in het voorjaar 2015 aan de gemeenteraad worden voorgelegd met een niet voor uiteenlopende interpretatie vatbaar oordeel over de economische en juridische risico's. De financiële consequenties van beide plannen (zowel voor de korte als voor de lange termijn) moeten correct en verifieerbaar zijn opgesteld. In overleg met de beide initiatiefnemers dienen de plannen zodanig transparant te zijn opgesteld dat de raad in staat is de initiatieven op financiële en economische aspecten tegen elkaar af te wegen. Tevens dienen de ruimtelijke gevolgen compleet en gedetailleerd inzichtelijk te worden gemaakt, meer in het bijzonder met betrekking tot de invulling van Statenland. Tenslotte vraagt de motie om in overleg met OZV en SBZO te voorkomen dat het huidige zwembad in het komende seizoen wordt gesloten.

Doelstelling en resultaat / product

Hoe ziet de nieuwe situatie eruit (wat is er af als het af is)?

1. Een objectieve en deskundige externe beoordeling van de twee voorliggende initiatieven, uitmondend in een heldere rapportage met een eenduidig advies;
2. De financiële consequenties en risico's voor de gemeente zijn duidelijk, zowel m.b.t. de te plegen investeringen (door initiatiefnemer respectievelijk gemeente) als m.b.t. de exploitatie, en zowel voor de korte als de lange termijn;
3. De juridische consequenties en risico's zijn duidelijk, met name ten aanzien van het aanbestedingsregiem en het vraagstuk van ongeoorloofde staatssteun;
4. Er is inzicht gegeven in de ruimtelijke gevolgen, met name t.a.v. de invulling van het gebied Statenland;
5. Er is duidelijk of – en zo ja onder welke voorwaarden – de exploitatie van het huidige bad in 2015 kan worden gecontinueerd.

Urgentie / TermijnWat gaat er fout als het niet op korte termijn wordt opgelost?
Is er een uiterste datum waarop het resultaat bereikt moet zijn?

Het huidige Statenbad is technisch en financieel afgeschreven. Uit het onderzoek van Hospitality blijkt dat het huidige bad nog wel enige tijd kan blijven functioneren mits wordt geïnvesteerd in het noodzakelijke onderhoudsprogramma. De hoogte van de investering is afhankelijk van de periode gedurende welke het bad in functie moet blijven, maar is bij een horizon van drie jaar gemiddeld €33.318 per jaar. De gemeentebegroting voorziet slechts in de exploitatiebijdrage ad €125.000 per jaar; hierin zijn geen onderhoudslasten opgenomen. Mede in verband met de financiële- en reservepositie van de gemeente is er geen ruimte voor een structurele extra last. De urgentie op de besluitvorming is daarom hoog.

De resultaten worden uiterlijk aan de raad van april 2015 gerapporteerd.

BeleidskadersWelk bestaand beleid geeft kaders voor de uitwerking?
Van welk item uit de programmabegroting / afdelingsplan is dit een invulling?

Er is door de gemeente geen programma van eisen voor een nieuw zwembad opgesteld. Leidend voor de besluitvorming is het toetsingskader van de gemeenteraad, zoals dat is vastgesteld in de raadsvergadering van 11 november 2010 en nader uitgewerkt, met name in de vergadering van 4 juli 2013. Dit kader kan als volgt worden samengevat:

- De maximale gemeentelijke exploitatiebijdrage bedraagt circa €125.000 per jaar;
- De gemeente is niet verantwoordelijk voor de investering in het bad en draagt ook geen risico voortvloeiend uit de investering door derden;
- De overige lasten in de sfeer van investeringen waaronder de kosten voor woon- en bouwrijp maken, infrastructurele kosten, grond- en zwembadexploitatie, zijn voor rekening van de initiatiefnemer en/of de exploitant;
- Er zijn geen financiële risico's van welke aard ook voor de gemeente m.b.t. de exploitatie;
- Zekerheden m.b.t. zwembad- en grondexploitatie worden gegeven via een bankgarantie of een gelijkwaardige borgstelling;
- De plannen voldoen aan het aanbestedingsregiem;
- Er is geen sprake van ongeoorloofde staatssteun;
- De gemeente loopt geen risico's m.b.t. realisatie van het voor de bekostiging van het zwembad benodigde woningbouwprogramma en bepaalt de stedenbouwkundige invulling van de locaties (Statenland en/of Noort Syde II);
- Plankosten zijn volledig voor rekening van de investeerder;
- De gemeente toetst - aan de vigerende regelgeving;

Uitgangspunt is: grondgebonden woningen op Statenland.

Een integrale herontwikkeling van het gebied Statenland (voor zover binnen de rode contour) kan noodzaken tot verplaatsing van de schaats- en skeelerbaan.

Hiermee gepaard gaande kosten dienen deel uit te maken van het plan en volledig, buiten bezwaar van de gemeentefinanciën, binnen het totale project te worden gefinancierd.

Afbakening	Wat is het niet?
-------------------	------------------

- Er wordt geen programma van wensen of een programma van eisen opgesteld;
- Initiatiefnemers worden niet uitgenodigd hun plannen nader aan te passen; beoordeling vindt plaats op basis van de status van de bij de gemeente bekende plannen op 30 oktober 2014.
- Initiatiefnemers, SBZO en OZV worden geïnformeerd over het proces en de voortgang daarvan.

Kostendekking	Welk budget(nr) is beschikbaar?
----------------------	---------------------------------

Voor de uitvoering van het extern onderzoek is een budget (incl. BTW) noodzakelijk van €20.500. Dit bedrag meenemen in de Voorjaarsnota 2015.

Voor akkoord	
---------------------	--

Bestuurlijke opdrachtgever: Wethouder Bert Vermeij	Ambtelijk opdrachtgever: De gemeentesecretaris, Piet Holtrigter
---	---

Datum:	Datum:
--------	--------