

Notulen

van het Forum Samenleving, gehouden op **22 juni 2015**,
van 20.00 tot 22.10 uur in het stadhuis aan de Visbrug in Oudewater.

Aanwezig

De heer J.W. van Wijngaarden

Voorzitter

De heer O.F. Matheijssen

Griffier

Leden Forum:

10	De heer I.P.F. Boreel de Mauregnault	(VVD/D66)	lid
	De heer J. Broere	(CU/SGP)	lid
	De heer K. de Bruijn	(CDA)	lid
	R.A. van den Hoogen	(De Onafhankelijken)	lid
	De heer G. Koffeman	(CDA)	lid
	Mevrouw Y.G. Noordberg	(De Onafhankelijken)	lid
	Mevrouw A.P.M. van Wijk	(VVD/D66)	lid

College van burgemeester en wethouders:

	De heer A.M. de Regt	wethouder
	De heer P. Verhoeve	burgemeester
	De heer L.W. Vermeij	wethouder
20	Afwezig: Geen.	

Overige aanwezigen

de heer Teunissen, SemadAdvies

de heer Sluijs, Ceifer

Insprekers:

de heer De Wit, SBZO (Stichting Beheer Zwembad Oudewater)

de heer Louwerse, COO (Consortium Oudewaterse Ondernemers)

Verslag: Mevrouw M. van Steijn, Tekstbureau Talent

30 **1. Opening**

Voorzitter Van Wijngaarden opent de vergadering en heet allen welkom.

2. Vaststellen agenda

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Zwemvoorziening Oudewater

40 De voorzitter meldt dat de stukken ongewijzigd zijn t.o.v. het vorige forum. Als bijlage is toegevoegd de brief van het college met daarin de reactie van Semad op de gestelde vragen over de opbrengst van de gemeente. In het presidium is afgesproken als vergadercultuur vanavond dat er vragen gesteld kunnen worden die niet aan de orde zijn geweest en vragen gesteld kunnen worden m.b.t. de brief van het college 11 juni. Het debat vindt plaats tijdens de raad.

Voor de insprekers: het is niet de bedoeling nieuwe informatie mee te geven.

Als insprekers hebben zich aangemeld de heren De Wit en Louwerse.

Inspreker de heer De Wit, SBZO

De heer De Wit gaat in op plan Ceifer. De gemeente staat daarin garant voor € 1,9 mln en de gemeente krijgt feitelijk binnen: geen geld. T.a.v. de exploitatiebegrotingen is al eerder door SBZO aangegeven dat deze negatief uitkomen en dat niet gereserveerd kan worden voor de jaarlijkse onderhoudskosten. Een financieel gat voor de gemeente is onafwendbaar. De investering in het

zwembad en de claim die de gemeente kan verwachten is door SBZO financieel en juridisch beoordeeld: de gemeente kan niet rekenen op enige ontvangst. Volgens de brief van B&W van 11 juni is de geldstroom positief € 140.000 + 1.

Ten laste van het positieve resultaat van € 140.000 + 1 dient echter nog te komen de lagere grondbaten, daar € 2,5 mln het maximum bedrag was volgens Semad; de meer- of minderprijs van € 460.000 voor verplaatsen skeelerbaan, de sloopkosten van het zwembad ad € 125.000. Daarnaast staat in het plan dat de legesgelden voor rekening zijn voor de gemeente, gedeelde opbrengst ca. € 250.000. Spreker gaat ervan uit dat de claim van € 1,9 miljoen in de opstelling van de gemeente is meegenomen, vandaar dat ze op het lagere bedrag uitkomen.

- 10 Er bestaan nog altijd 2 varianten over de omvang van het bad. Oudewater krijgt nu een klein buitenbad met uitgavenpost voor gemeente van € 250.000, en daarbij komt het verwacht exploitatietekort door onderhoudsbijdrage + Statenland dient om niet overgedragen te worden. Oudewater wil toch een duurzaam milieubeleid voeren? Waarom dan niet kiezen voor € 25.000 meer voor een overdekt buitenbad en zwemvoorziening, milieuvriendelijk en budgetneutraal, waarbij de bouwleges toekomen aan de gemeente, kortom plan COO? SBZO blijft bestaan zo lang er uitzicht blijft op een overdekt zwembad. Mocht dat plan er niet meer zijn dan zal de stichting opgeheven worden bij gebrek aan vrijwilligers. SBZO is bereid mee te denken over een oplossing voor het zwembad mits een overdekt zwembad.

20 *Vragen aan de heer De Wit*

De heer Koffeman (CDA) constateert dat in de brief van het college van 11 juni staat “inclusief de kosten voor het bouwrijp maken van de locatie”, terwijl de heer De Wit stelt dat er is uitgegaan van “exclusief kosten voor het bouwrijp maken van de locatie”.

De heer De Wit antwoordt dat in het rapport Semad € 2,5 mln wordt vermeld als maximale kosten (2 tot 2,5), kosten zwembad € 1,9, verplaatsen skeelerbaan € 460.000 en dan ontbreekt het slopen. Die € 460.000 staat in het plan voor rekening en risico van de gemeente dus als het meer is dan € 460.000 (of minder) zal iemand dat moeten betalen.

De voorzitter stelt voor deze vraag straks ook aan de wethouder voor te leggen.

- 30 De heer Broere (CU/SGP) stelt de volgende vraag aan de heer De Wit: “Stel dat Oudewater een buitenbad krijgt en SBZO wordt gevraagd om voor vrijwilligers te zorgen: gaat u dat dan aan?”

De heer De Wit antwoordt dat de stichting SBZO dat *niet* zal gaan doen.

Inspreker de heer Louwers, COO

Zie notitie waarop het betoog van de heer Louwers, door hem ter vergadering uitgereikt.

In zijn betoog meldt de heer Louwers o.a. dat AM/BAM een intentieverklaring zal afgeven ter financiering van het project door AM/BAM waarmee geen financiering door de Bank Ned.

- 40 Gemeenten meer nodig is en ook de gemeentegarantie niet meer van toepassing is. Aan het eind van zijn betoog nodigt hij de wethouder uit om op basis van de nieuwe inzichten en feiten met het COO rond de tafel te gaan voor een verdere gedetailleerde toelichting.

Vragen aan de heer Louwers

De heer Broere (CU/SGP) wijst erop dat hiermee een aantal risico's komt te vervallen. Hij vraagt of de heer Louwers eventueel ook in de markt is voor een XL-bad (i.p.v. XXL).

De heer Louwers antwoordt bevestigend.

De heer Boreel (VVD/D66) vraagt of in het voorstel van het COO, met de intentieverklaring van AM/BAM, het zwembad nog steeds door Oudewaterse ondernemers gebouwd zal worden.

De heer Louwers antwoordt dat dat nog steeds het geval zal zijn. De bebouwing op Statenland zijn zgn. concept-woningen, daar is de BAM gespecialiseerd in, en die woningen zullen voor 60% door de Oudewaterse ondernemers verder afgebouwd worden.

Vragen aan de wethouder

10 De heer Koffeman (CDA) herhaalt zijn eerdere vraag: in- of exclusief kosten bouwrijp maken en kosten verplaatsen skeelerbaan?

Ten tweede vraagt hij hoe je een nieuw stuk grond kunt kopen voor € 4,1 mln en 44 huizen bouwen; en hetzelfde stuk ook voor € 2,5 mln en er ook 44 huizen op bouwen. Zie ook de inbreng van het CDA op het forum van 12 mei. Heeft dat te maken met het zoeken naar mogelijkheden om staatssteun te omzeilen? Graag de mening van de wethouder hierop, en ook die van Ceifer.

Wethouder Vermeij stelt over de kosten van het bouwrijp maken dat de brief van 11 juni helder is: initiatiefnemer Ceifer verplicht zich tot realiseren van een zwemvoorziening en dat doet hij voor zijn risico, inclusief alle kosten dus ook de kosten voor het bouwrijp maken en evt. verplaatsen skeelerbaan. En uiteraard betaalt hij ook leges, dat is hij verplicht.

20 Omzeilen staatssteun: beide initiatieven gaan uit van een vergelijkbaar model: men koopt grond tegen een commerciële waarde en van die opbrengst wordt een zwembad gebouwd. Die constructie is getoetst op vereisten m.b.t. staatssteun, en die voldoet. Er is in ieder geval geen sprake van staatssteun.

De heer Koffeman vraagt wat de grond nu feitelijk waard is: € 2,5 mln of € 4,1 mln.

De wethouder verzoekt de heer Teunissen van Semad om deze vraag te beantwoorden.

30 De heer Teunissen zegt dat de hoogte van de koopprijs bepalend is of er sprake is van ongeoorloofde staatssteun dan wel staatssteun. De spelregels zeggen dat het marktconform moet zijn. Dat moet door een taxateur beoordeeld worden. Door partij 1 is aangegeven “ik ben bereid voor die 10.000 m² € 2 tot € 2,5 mln te betalen” (dat moet nog onderhandeld worden): Semad heeft dat beoordeeld en daar zijn de vorige keer vragen over gesteld. Op grond van de marktpositie in deze omgeving is die prijs gezien de gemiddelde grondopbrengst van niet-bouwrijpe grond marktconform. Dat zou iedereen er dus voor willen betalen. De vraag die de heer Koffeman de vorige keer gesteld heeft, over die € 4,5 mln: het bedrag € 4,5 zou theoretisch hoger zijn dan die € 2,5 maar de wet interesseert dat niet. Al zou je 10.000 euro per m² betalen. Het wordt pas een probleem als je onder de marktconformiteit zit, als je meer biedt dan wat marktconform is. Dus is € 4,5 of € 2,5 wel of niet ongeoorloofd: € 2,5, heeft Semad beoordeeld, is marktconform dus kun je geen buil aan vallen en aan alles wat meer is kun je ook geen buil vallen. Die hoogte is dus voor die vraag niet relevant. Wat wel relevant is: hoe kan het dat de één dit en de ander dat doet? Daar is een nuance in. In plan Ceifer wordt voor de grond € 2 à 2,5 mln betaald, als grondprijs voor niet-bouwrijpe grond; in plan COO wordt gezegd: “wij krijgen rendement op ontwikkeling op € 4,5 mln en dat brengen wij in voor de bouw, ter compensatie van de bouwkosten die voorgefinancierd zijn voor het overdekte zwembad”. Die € 4,5 netto grondopbrengst is wat anders dan een grondopbrengst van € 2,5 maar beide hebben in de beoordeling geen negatief effect op de ongeoorloofdheid van de staatssteun. Er is geen sprake van ongeoorloofde staatssteun.

40 T.a.v. de sloopkosten: in de analyse die Semad gemaakt heeft van beide plannen, dus ook van Ceifer, blijkt dat de sloopkosten integraal onderdeel uitmaken van de €1,9 mln die ze berekend hebben voor bouw openluchtzwembad. En ook al zitten zij er niet in: partijen hebben aangegeven dat alle andere tegenvallers voor rekening en risico van de ontwikkelaar zijn.

De heer Van den Hoogen (De Onafhankelijken) refereert aan het raadsvoorstel, waarin het college voorstelt om af te zien van overdekt en te kiezen voor niet-overdekt. Dan lijkt het alsof er een keuze gemaakt wordt voor het plan van Ceifer. Maar het gaat alleen om een keuze voor een niet-overdekt zwembad. Wat is de eerstvolgende stap van de wethouder als het gaat om dit voorstel? Want veel moet nog nader uitgewerkt worden.

10 Portefeuillehouder Vermeij antwoordt dat het college voorstelt om een traject in te gaan naar een niet-overdekt zwembad. Daar zit een aantal stappen in, en die stappen moeten in de plannen nader uitgewerkt worden. Er zijn diverse varianten mogelijk, en dat hangt ook samen met de uiteindelijke locatie van het zwembad en de uiteindelijke invulling van Statenland. Ook gegevens m.b.t. de grondopbrengst en grondprijs hangen samen met wat je precies waar gaat bouwen. In dat traject is de raad op 2 momenten aan de beurt: de bestemmingsplanwijziging, en bij het moment dat alle plannen in detail zijn uitgewerkt en de afspraken zijn vastgelegd in de uitvoeringsovereenkomst. Ook dat wordt voorgelegd aan de raad, als integraal voorstel, met alle financiële gevolgen.

De heer Van den Hoogen wijst erop dat niet in het stuk staat dat er ook nog voor gekozen kan worden om terug te vallen op het renoveren van het *bestaande* bad. Klopt het dat die mogelijkheid nog open is?

Portefeuillehouder Vermeij bevestigt dat.

20 Mevrouw Van Wijk (VVD/D66) wijst erop dat de raad nu al een jaar lang uitvoerig discussieert over twee plannen. Begrijpt zij nu goed dat in feite *ieder* voorstel voor een buitenbad nog in overweging genomen kan worden, dus ook van eventuele andere Oudewaterse ondernemers die met een plan komen?

Portefeuillehouder Vermeij antwoordt dat het college, indien de raad instemt met het voorstel, met Ceifer in gesprek zal gaan over de verdere uitwerking van hun plannen, in de verwachting te komen tot een definitief plan en een uitvoeringsovereenkomst. Het is in het kader van behoorlijk bestuur netjes om dan eerst met Ceifer in gesprek te gaan om te proberen met Ceifer tot een uitvoeringsovereenkomst te komen.

30 Mevrouw Van Wijk vindt dat er dan met twee maten gemeten wordt. Het plan van COO is een uitgewerkt, gedetailleerd plan, en daar ging de presentatie van Semad op in. Het plan Ceifer is in feite niet meer dan een vlekkenplan. Nu biedt de wethouder een opening aan Ceifer en krijgen zij alsnog gelegenheid om met details te komen. Dat is meten met twee maten. Je gaat nu niet nog eens keer onderhandelingen starten voor nadere uitwerking.

Portefeuillehouder Vermeij is het daar niet mee eens. Er zijn twee verschillende plannen met elkaar vergeleken en het college vindt uiteindelijk dat een openluchtbad past bij Oudewater. Ceifer zal zijn plan nu zodanig moeten uitwerken – dat had ook zo geweest voor plan COO – dat er uiteindelijk een uitvoeringsovereenkomst wordt opgesteld die juridisch waterdicht is en beide partijen bindt, om uiteindelijk een zwembad te krijgen langs de randvoorwaarden die gesteld zijn. Beide partijen worden langs dezelfde lat gelegd.

40 Mevrouw Van Wijk herinnert zich eerdere, negatieve, ervaringen met een uitvoeringsovereenkomst. Zij komt hierop terug in de raad.

De heer Van den Hoogen (De Onafhankelijken) heeft in het voorstel niet gelezen dat Oudewater gehouden is om als eerste te praten met Ceifer. Hij kan zich voorstellen dat ook andere partijen zich bij de wethouder melden om een nieuw overdekt bad te bouwen. Klopt het dat het niet in het voorstel stond?

Volgens portefeuillehouder Vermeij is de intentie van het stuk helder. Het stuk van Ceifer past bij de randvoorwaarden en criteria die gesteld zijn en dan is het een logische stap om dat tot een sluitend plan en overeenkomst te maken.

De heer Van den Hoogen herhaalt dat dat niet in het voorstel staat. Het stelt alleen voor om te kiezen voor een niet-overdekt zwembad. Wat de wethouder daarna gaat doen hoeft niet per definitie te betekenen dat hij als eerste en enige met Ceifer in gesprek gaat.
De heer Van den Hoogen komt hierop terug in de raad.

De heer Boreel (VVD/D66) vraagt de wethouder welk *risico* er nog overblijft als tussenkomst van Bank Ned. Gemeente en gemeentegarantie niet meer nodig is.

10 Portefeuillehouder Vermeij herinnert aan het verzoek van de raad om twee initiatieven met elkaar te vergelijken en langs de criteria te leggen; dat is gedaan, en er ligt een helder rapport van Semad, met op pagina 57 de vergelijking tussen beiden. Financiering is slechts een van de vele aspecten.

De heer Boreel vraagt de wethouder om een concreet antwoord. Wat zijn die risico's?

De wethouder verwijst nogmaals naar pagina 57 van het rapport. Hij leest voor dat het zit in de exploitatiebijdrage, en in de hogere financiële bijdrage.

De heer Boreel bestrijdt dat. Dat is geen risico, de exploitatie is overduidelijk en wordt 20 jaar lang gegarandeerd.

De wethouder stelt dat het risico is dat het € 25.000 hoger is.

De heer Boreel zegt dat dat geen risico is, maar een financieel verschil. Risico's zijn zaken die zich onverwachts kunnen voordoen. Hij stelt vast dat de wethouder geen enkel risico kan aangeven. Is hij bereid met COO aan tafel te gaan op hun uitnodiging?

20 De wethouder verwijst naar het voorstel van het college, waarin het college stelt dat een openluchtbad beter past bij Oudewater.

De heer Boreel vraagt nogmaals of de wethouder op de uitnodiging van COO wil ingaan.

Volgens de wethouder is de periode van in gesprek gaan met elkaar nu voorbij. Er zijn plannen gekomen, die zijn met elkaar vergeleken en op basis van die vergelijking heeft het college het voorstel gedaan.

De heer Boreel vraagt vervolgens nog een verduidelijking van de vraag van de heer Koffeman. Zijn die sloopkosten voor de gemeente? In de eerste pagina wordt beschreven hoe de situatie was, en vervolgens wordt gesteld "dit is de nieuwe opstelling". Graag bevestigen dat alle sloop- en bouwrijpmaken-kosten bij plan Ceifer inderdaad voor de initiatiefnemer zijn.

30 De wethouder bevestigt dat. En dat zal worden vastgelegd in de overeenkomst.

De heer Broere verwijst naar pagina 38 en 39 van het stuk, waar staat dat de gemeente de sloopkosten moet dragen.

De heer Boreel stelt vast dat de wethouder zojuist heeft gesteld dat die kosten onomstotelijk voor de ontwikkelaar zijn. Dat is genotuleerd en dan komt dat in de overeenkomst.

De wethouder wijst erop dat het rapport een tweedelige opzet kent. Ten eerste het voorstel van de initiatiefnemer; ten tweede de beoordeling. Daar worden dan allerlei aandachtspunten genoemd. Dat moet de raad goed lezen. Een analyse wil nog niet zeggen dat het zo wordt uitgewerkt, en in de beoordeling geeft de onderzoeker zijn oordeel en adviezen.

40 De voorzitter concludeert dat de wethouder in ieder geval heeft toegezegd dat kosten slopen en bouwrijp maken worden gedragen door de initiatiefnemer, Ceifer.

De heer Boreel (VVD/D66) verwijst naar het forum waarin – zie de notulen – de heer Teunissen duidelijk heeft aangegeven dat de gemeente € 2 tot 2,5 mln krijgt voor Statenland. Waarom is nu juist op dit punt nadere informatie ingewonnen?

Portefeuillehouder Vermeij antwoordt dat er niet nadere informatie is ingewonnen maar dat de informatie in een overzichtelijke tabel is opgenomen.

De heer Boreel herhaalt dat het zo in het forum is gezegd. De verkoop zou € 2 tot 2,5 mln cash opbrengen. En dat is dan blijkbaar verdampt tot € 140.000. Hoe kan dat? Was dit wel de aanleiding

voor deze brief?

De wethouder zegt dat aanleiding voor de brief van 11 juni was: helderheid scheppen hoe het exact zit. En zoals het in de brief staat, zo is het.

De heer Boreel vraagt waarom de raad dan een brief krijgt over een punt dat overduidelijk was, die € 2 tot 2,5 mln. Daar was de raad nu juist zo enthousiast over.

De heer Koffeman zegt dat het niet zo overduidelijk was. Het CDA heeft gevraagd om de interpretatie te geven en op basis daarvan heeft de wethouder dat verduidelijkt.

De heer Boreel zegt nergens in de notulen te hebben gevonden welke vraag van de heer De Bruijn aanleiding was voor het college om nader onderzoek naar dit punt te doen. En dat staat er wel.

10 Het antwoord van de heer Teunissen was duidelijk.

De heer Teunissen legt het uit. De heer Koffeman heeft tot twee keer toe hier een vraag over gesteld en heeft dat in verband gebracht met € 4,5 mln aan de ene kant en € 2,5 mln aan de andere kant. Daar heeft de heer Teunissen antwoord op gegeven: de letterlijke tekst zoals hij in het rapport staat, en daar staat dat in plan Ceifer € 2 tot 2,5 mln wordt betaald voor de grond. Later heeft hij het signaal gekregen dat hier onduidelijkheid over was omdat nog steeds niet helder was of er een netto opbrengst van € 2,5 mln uitkomt. Het gaat om de feiten die op papier staan. Hij kan zich niet herinneren dat hij die uitspraak heeft gedaan dat het cash € 2 tot 2,5 mln zou opbrengen.

De heer Broere stelt voor het gedeelte uit de notulen voor te lezen. Die zijn al goedgekeurd. Daar staat dat die € 1,9 mln bij de € 2,5 mln opgeteld moet worden. Dat heeft de heer Teunissen gezegd.

20 De heer Teunissen zegt dat hij het dan verkeerd heeft gezegd.

Mevrouw Van Wijk stelt vast dat vóór de raad van 21 mei deze vraag opkwam bij verschillende fracties. Het was de heer Teunissen heel duidelijk. Had er dan niet even een telefoontje gepleegd kunnen worden? Dan had de raad gewoon door kunnen gaan.

De heer Teunissen heeft naar zijn oordeel de intentie die op papier staat weergegeven. Als hij het zo gezegd heeft, dan heeft hij het verkeerd gezegd. De gemeente heeft inderdaad een telefoontje gepleegd en gevraagd naar de juiste interpretatie en dat heeft de heer Teunissen onder elkaar gezet en hij heeft zijn excuses voor eventuele onjuiste uitspraken gemaakt. Het college heeft dat kennelijk verwerkt in de brief van 11 juni.

30 Portefeuillehouder Vermeij wil daar graag op reageren. Wat in het verslag stond leek wel of niet in overeenstemming met wat in het rapport stond en daar is over gebeld met Semad. Vanwege het belang ervan heeft het college in de vorige raadsvergadering gemeend het voorstel te moeten terugtrekken, en daarna is de brief van 11 juni gestuurd. Dan kun je naar allerlei teksten verwijzen maar het is zoals het in die brief staat.

De heer Boreel concludeert dat de opbrengst dan kennelijk verdampt van € 2,5 mln tot € 140.000. Sloop- en bouwrijp maken zijn er dan van af. Maar in het rapport van Semad staat € 2 tot 2,5 mln. En het college spreekt in de brief van 11 juni over € 2,5 mln. Staat dat dan vast?

De wethouder antwoordt dat het nog niet onderhandeld is. Op het moment dat je een nieuw zwembad moet bekostigen en een nieuwe skeelerbaan heb je als grondopbrengst € 2,5 mln nodig anders gaat het niet gebeuren.

40 De heer Boreel concludeert dat het dus net zo goed € 2 mln kan worden. Want er is nog niet onderhandeld en hij moet ook nog een skeelerbaan verplaatsen. Dus het wordt eerder € 2 mln opbrengst; dus die € 140.000 moet je eigenlijk lezen als € -360.000. En dan klopt het wat Louwers of De Wit zei: dat ga je van je eigen grond betalen. Je geeft 10.000 m² weg en er je moet € 360.000 euro aandragen.

De wethouder antwoordt dat dit het voorstel is zoals het in initiatief Ceifer zit. Dat zal in de onderhandelingen vastgelegd worden. In het raadsvoorstel staat nergens € -360.000, maar € 140.000.

De heer Boreel wijst op de marge die er in zit omdat het nog niet uitonderhandeld is. Het kan net zo

- goed € 2 mln worden. Trek je dan die bedragen er van af dan kom je uit op € -360.000.
- De wethouder herhaalt dat de uitkomst plus € 140.000 is. Dat staat in de brief van 11 juni.
- De heer Boreel concludeert dat de wethouder daarmee bevestigt dat hij € 2,5 mln krijgt voor Statenland, van Ceifer. Anders kom je niet op die € 140.000 uit.
- De wethouder verwijst naar de financiële informatie in de brief van 11 juni: Ceifer betaalt € 2,5 mln voor de grond, daarvoor gaat hij het zwembad bouwen, de skeelerbaan verplaatsen en resteert € 140.000.
- De heer Boreel wil het zeker weten dat die € 2,5 mln vast staat.
- De voorzitter zegt dat de wethouder zijn vraag al heeft beantwoord.
- 10 De heer Boreel heeft nog een andere vraag, en die betreft de sloopkosten van € 125.000. Ligt daar een gedetailleerde offerte aan ten grondslag? Volgens hem moet dat minstens € 500.000 gaan kosten.
- Wethouder Vermeij antwoordt dat de hoogte niet uitmaakt, het is voor rekening van de initiatiefnemer.
- De heer Boreel is benieuwd of daar een maximum bij gesteld wordt.
- De wethouder herhaalt wat hij zei.
- De heer Boreel stelt vervolgens de vraag of rekening is gehouden met eventuele planschades in het rapport.
- 20 Hiervoor verwijst de wethouder naar de Wet op de Ruimtelijke Ordening: die zegt dat planschades voor rekening van de initiatiefnemer zijn.
- De heer Teunissen vult aan dat het in het rapport is meegenomen, het is door een expert becijferd.
- De heer Boreel heeft ook nog een vraag over de skeelerbaan, de verplaatsing voor € 460.000. Is daarbij uitgegaan dat die baan iets groter wordt en gehard moet worden in die bochten? Want anders werkt SVO niet mee aan het verplaatsen.
- De wethouder zegt dat er is gerekend met de kosten van het verplaatsen van de huidige skeelerbaan. Volgens de heer Boreel gaat SVO daar niet weg als ze exact dezelfde baan krijgen. Hun voordeel zit in een iets langere baan die gehard is in de bochten. En dat brengt meer kosten met zich mee. Voor wie zijn die meerkosten? Wat als ze niet akkoord gaan met verhuizing naar een mindere locatie?
- De wethouder vindt dat er vanavond niet op details moet worden ingegaan. Dat moet verder
- 30 uitonderhandeld worden. Er is gerekend met verplaatsing huidige baan.
- De heer Boreel vindt het een onmogelijke voorstelling van zaken als de wethouder denkt dat hij voor € 460.000 klaar is. Die SVO gaat voor dat bedrag daar niet weg. Die € 140.000 klopt dus niet want dat worden extra kosten voor de gemeente.
- De heer Koffeman (CDA) wijst erop dat in plan Ceifer de skeelerbaan ook gewoon kan blijven waar hij is.
- De heer Boreel wijst op het raadvorstel waarin gesproken wordt over “primair zoeken naar een locatie op Noort Syde”.
- De heer Koffeman zegt dat dat *zoeken* is; dat betekent nog geen *keuze*.
- 40 De heer Broere (CU/SGP) heeft een vraag over de ondergrond van het zwembad, die bij Ceifer voor niets weggaat. Kan er ook sprake zijn van erfpacht i.p.v. verkoop voor 1 euro?
- De heer Teunissen beantwoordt die vraag als volgt. Als je voor rekening en risico van een ondernemer een investering doet dan wil die ondernemer in ieder geval de grond in eigendom hebben. Als je eeuwigdurende erfpacht geeft zou het theoretisch kunnen maar dan is de grote vraag of betrokken investeerder bereid is die investering te plegen. Steeds meer investeerders hebben moeite met erfpachtconstructies. 1 euro is een normale koopprijs voor een maatschappelijke voorziening zoals een zwembad.
- De heer Broere vraagt vervolgens naar de analyse waarom optie 1 met die 26 woningen niet is

uitgewerkt, want dat valt gunstiger uit: 26 woningen op Statenland met behoud van skeelerbaan of 45 woningen met alles naar Noord Syde. Niet aan de orde is geweest om als raad uitsluitend voor optie 2 te kiezen. De raad heeft optie 1 niet zomaar afgeschreven. In die optie gaat er 6000 m2 weg x 250 euro en we krijgen volgens de notulen geld voor de grond en dan komt Ceifer 4 ton tekort, en als Ceifer naar Noord Syde gaat zit er ook verschil in van 55 per huis. Je traceert een behoorlijk grote verdien capaciteit voor Ceifer.

10 Wethouder Vermeij antwoordt dat als er besloten wordt om door te gaan met ontwikkeling plan openluchtbad, er meerdere opties mogelijk zijn om Statenland te gebruiken voor zwembad annex woningbouw, en dan zal uiteraard de best mogelijke variant gekozen moeten worden. Wat volledig is doorgerekend is de variant van de brief van 11 juni. En door Semad is gekeken naar het verschil met andere varianten.

De heer Teunissen benadrukt dat de feiten goed geïnterpreteerd moeten worden. Ceifer heeft in zijn plan 2 varianten voor Statenland ingediend: 1) 45 woningen met groot openluchtzwembad (doorberekend door Semad), en 2) 26 woningen met klein zwembad + skeelerbaan. Later is er een gedachte geweest dat je voor die twee varianten zou kunnen zeggen: “zet dan zwembad op Noort Syde”; maar dat staat los van het rapport want dat heeft Ceifer niet in zijn voorstel naar voren gebracht. Waarom Semad het tweede voorstel, met die 26 woningen, niet heeft meegenomen in de analyse: dat was om te voorkomen wat de wethouder net zei, maar veel belangrijker was omdat dat voorstel niet zou voldoen aan de hoeveelheid badwater die nodig is voor
20 een fatsoenlijke zwemvoorziening op die plek die te vergelijken is met het bestaande bad. Daarom heeft Semad die variant niet verder doorberekend.

De heer Broere begrijpt daaruit dat het college dus een keuze heeft gemaakt, nadat de raad zich hierover gebogen had.

De heer Teunissen antwoordt dat Ceifer 2 varianten had en dat er 1 door Semad is doorberekend.

De heer Broere vraagt of de raad nog meer informatie kan krijgen. Hij verwijst naar pagina 64, meerjarenonderhoudsplan, meer informatie over exploitatie, en er is gekozen voor het Besmo-model maar dat is risicovol.

De wethouder wil goed uit elkaar houden wat de voorstellen zijn van de initiatiefnemers en wat het voorstel van het college is. De door de heer Broere genoemde punten zijn uitwerkingsaspecten.

30 De heer Broere heeft van de heer Sluijs van Ceifer begrepen dat hij het zwembad wil gaan opzetten met een rendement van 4,5%. Spreker heeft een ondernemer uit Oudewater gesproken: die kan het bestaande bad bouwen tussen 7 en 8 ton, installatie van 4 ton dus tussen € 1 en 2 mln. Daar heb je dan een buitenbad voor. Pak je daar het rendement van Ceifer bij dan zit je op hetzelfde bedrag. Kan deze variant nog meegenomen worden?

Wethouder Vermeij vindt zoals gezegd dat hij vanuit behoorlijk bestuur moreel verplicht is in gesprek te gaan met Ceifer als de raad verder wil gaan met een openluchtbad. Maar het staat elke Oudewaterse ondernemer vrij om zijn kwaliteiten en ideeën aan Ceifer te presenteren.

De heer Teunissen wil een waarschuwing meegeven. De raad heeft vorig jaar randvoorwaarden en uitgangspunten geformuleerd en aan de hand daarvan bedrijven opgeroepen om een plan aan de
40 gemeente aan te bieden. Er is een initiatief gekomen en op grond daarvan heeft de raad randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld. Toen hebben zich twee partijen gemeld met een plan. Als de raad het ene plan laat vallen en het ander en niet is de raad verplicht om eerst in onderhandeling te treden met de overgebleven partij. Dan moeten die onderhandelingen gevoerd worden op basis van die eerder vastgestelde uitgangspunten. Dat parcours moet de raad met die partij lopen; is de raad uiteindelijk niet tevreden, dan is de raad vrij om anderen uit te nodigen.

De heer Van den Hoogen (De Onafhankelijken) neemt aan dat hij daar anders over mag denken. Het gaat om wat goed is voor Oudewater.

De heer Broere neemt aan dat dat parcours gewoon gelopen moet worden. Maar er waren 4 keuzes,

daar zou tussen gekozen worden. Niet 2 keuzes, maar 4. De raad mag dus ook nog kiezen voor opknappen van het huidige bad. Let op het verschil tussen college en raad hierbij.

De heer Boreel benadrukt dat de 2 partijen vrije initiatieven hebben genomen. De raad heeft niemand uitgenodigd en niemand op kosten gejaagd. Dus de raad is nog steeds vrij, de raad is misschien moreel verplicht maar niet juridisch.

Tweede termijn

10 De heer Koffeman (CDA) heeft uit de stukken niet gelezen dat er zaken wordt gedaan met Ceifer maar hij wijst erop dat er staat dat in het raadsvoorstel tot tweemaal toe wordt gesproken over “in overleg treden met de initiatiefnemer”. Z.i. staat dus wel degelijk in het raadsvoorstel dat de wethouder de initiatiefnemer zal raadplegen over de verdere uitwerking van het voorstel.

De heer Van den Hoogen (De Onafhankelijken) dankt de heer Koffeman voor deze aanvulling.

De heer Boreel (VVD/D66) heeft nog een vraag over de grondprijs. Ligt er een taxatierapport om vast te stellen of die grond deze € 2,5 mln waard is? (Dit met het oog op die staatssteun)

20 Portefeuillehouder Vermeij antwoordt dat het uiteraard van belang is hoe je uiteindelijk de grondprijs vaststelt. Maar behalve beëdigde taxateurs zijn er voldoende andere deskundigen die een indicatie kunnen geven over de opbrengst ervan, en die zijn te vinden bij gemeente en Semad. Zij hebben bepaald dat het bedrag van € 2,5 mln in overeenstemming is met de marktwaarde in de regio. Dat is uiteraard aan de orde op moment dat plan uitgewerkt gaat worden en dan speelt onafhankelijke taxatie een zeer grote rol.

De heer Boreel stelt vast dat op dit moment dus niet met zekerheid gezegd kan worden of je hier een staatssteun-probleem op de hals haalt. Het is een vermoeden. Dat betekent dat de gemeente dan de morele verplichting heeft om nader in te gaan op degene die meer dan twee keer zoveel biedt.

30 De wethouder wijst erop dat er twee constructies voorliggen, die subtiel anders zijn. In plan Ceifer wordt grond gekocht van de gemeente voor marktconforme prijs en wordt vervolgens uit de opbrengst van de bouw het zwembad en evt verplaatsing skeelerbaan gerealiseerd; COO gaat uit van een netto rendement van de grond en woningbouwontwikkeling van € 4,1 mln om vervolgens daaruit een zwembad te realiseren, de constructies zijn anders dus je kunt die plannen niet echt met elkaar vergelijken.

De heer Boreel concludeert dat er uiteindelijk 2 type zwembaden zijn: de één vertegenwoordigt waarde 1,9 mln en de ander 4,1 mln. Er zijn geen risico's bij plan COO, is gebleken. Dus om plan COO niet nader uit te werken: dat is onbehoorlijk.

De wethouder vindt dat een ongepaste kwalificatie. Hij wil een passend zwembad voor Oudewater, ook tot 2035.

40 De heer Teunissen zegt dat Ceifer biedt in zijn plan 2 tot 2,5 mln voor 10.000 m2 waar woning op wordt gerealiseerd. Semad heeft beoordeeld of die prijs marktconform was en of er sprake kan zijn van ongeoorloofde staatssteun. Het is beoordeeld als marktconforme prijs voor niet-bouwrijpe grond; en de wet zegt dat sprake is van ongeoorloofde staatssteun als je lager uitkomt dan wat marktconform is en dat het definitief moet worden vastgesteld door een onafhankelijk taxateur. Die moet je sowieso hebben, om dat voor Europa te kunnen aantonen. Semad verwacht dat die taxateur daarop uitkomt. Maar omdat hij naar oordeel van Semad marktconform is voldoet hij aan de wet.

De heer Boreel vindt dat er een bestuurlijk probleem ontstaat als je 2 mln meer voor die grond zou kunnen krijgen.

De heer Teunissen zegt dat je dan ook 2 mln meer kosten hebt. Plus het feit dat je mede-eigenaar wordt van het zwembad in die variant.

Mevrouw Van Wijk (VVD/D66) heeft twee vragen voor de heer Sluijs van Ceifer.

De voorzitter nodigt de heer Sluijs aan tafel.

Mevrouw Van Wijk verwijst naar de eerdere discussie over 2 of 2,5 mln en vraagt de heer Sluijs of de grondopbrengst minimaal 2,5 mln is.

De heer Sluijs antwoordt dat de grondopbrengst voor de gemeente minimaal 140.000 is. Ceifer heeft aangeboden een zwembad te bouwen een skeelerbaan te verplaatsen, en dat allemaal voor eigen rekening en risico, waarmee er per saldo 140.000 overblijft. En dat kan zelfs meer worden.

Mevrouw Van Wijk stelt vast dat de eventuele meerkosten voor verplaatsing skeelerbaan niet voor rekening van de gemeente zijn.

10 De heer Sluijs bevestigt dat.

Conclusie:

Zwemvoorziening Oudewater wordt een bespreekstuk voor de raadsvergadering van 9 juli.

4. Ontwerp-begroting 2016 Regionaal Historisch Centrum Rijnstreek en Lopikerwaard

Mevrouw Van Wijk (VVD/D66) geeft voor de huisvesting van het RHC als suggestie mee dat het RHC in het Stadskantoor van Oudewater gevestigd zou kunnen worden.

20 Portefeuillehouder Verhoeve heeft die suggestie zelf ook aan het archief voorgelegd maar dat is niet mogelijk. Ten eerste omdat er ruimte moet zijn voor 3,5 km archief, een ruimte die aan allerlei voorwaarden moet voldoen; en dat kan het Stadskantoor niet bieden zonder flinke investeringen. Ten tweede omdat het RHC voorkeur heeft voor een plek in de buurt van een treinstation, voor mensen van buitenaf die onderzoek doen, en ook dat kan Oudewater niet bieden. Het archief gaat over zijn eigen huisvestingsbeleid.

Als er meer helderheid is m.b.t. het nieuwe huisvestingsplan van de gemeente Woerden zal er ook meer duidelijkheid komen over de huisvesting van het archief. Mochten er kansen voor Oudewater zijn, dan zit de portefeuillehouder op het vinkentouw om daar gebruik van te maken.

Mevrouw Van Wijk stelt vast dat het leidt tot extra kosten voor Oudewater als het centrum niet meer in Woerden gevestigd zou zijn. Zij zou graag bepleiten dat het centrum dan in Woerden blijft.

30 Portefeuillehouder Verhoeve antwoordt dat er eerst meer duidelijkheid moet zijn over de huisvesting van stadhuis Woerden. Zodra daarover meer bekend is zal hij de raad berichten. **TOEZEGGING**

Mevrouw Noordberg (De Onafhankelijken) stelt het Cultuurhuis voor als suggestie.

Portefeuillehouder Verhoeve wijst erop dat ook in dat geval niet aan de genoemde twee randvoorwaarden wordt voldaan.

De heer De Bruijn (CDA) refereert aan de opmerking van de portefeuillehouder dat het archief over zijn eigen huisvestingsbeleid gaat en wijst erop dat hier sprake is van een gemeenschappelijke regeling en dat Oudewater daar dus ook een stem in heeft. Ook hij pleit er sterk voor dat het RHC blijft op de huidige locatie.

Portefeuillehouder Verhoeve zal dat signaal doorgeven.

40 **Conclusie:**

Ontwerp-begroting 2016 Regionaal Historisch Centrum Rijnstreek en Lopikerwaard wordt een hamerstuk in de raad van 9 juli.

5. Ter inzage liggende stukken en mededelingen

Geen opmerkingen.

6. Gelegenheid tot het stellen van vragen aan de portefeuillehouders

Afvalbakkenbeleid; De Onafhankelijken

50 Mevrouw Noordberg schetst de toename van het zwerfvuil in en om de stad, waar zij op is geattendeerd tijdens een tocht door de stad met de ZwerfAmbassadeurs, een mooi particulier initiatief. Zij vraagt de

portefeuillehouder of er een beeld is van hoe dit particulier initiatief in combinatie met andere initiatieven, particulier of van de gemeente, kunnen leiden tot betere beheersing van het afval en het zwerfvuil. Portefeuillehouder Vermeij bevestigt dat het zwerfvuil een grote ergernis is. De gemeente heeft samen met de samenleving een verantwoordelijkheid daarin. Daar zijn slagen in te maken. Melden helpt. Maar het kan niet alleen van de gemeente komen: het moet ook uit de bevolking zelf komen.

Mevrouw Noordberg vraagt naar concrete plannen.

10 Portefeuillehouder Vermeij antwoordt dat mevrouw Noordberg van harte welkom is op de vergadering van het Duurzaamheidsplatform a.s. donderdag, waar hierover ideeën worden uitgewisseld en waar concrete plannen worden gemaakt. Donderdag is men er met name op gericht om datgene wat uit het platform komt, SMARTer te maken.

Zorg, WMO; De Onafhankelijken

Mevrouw Noordberg vraagt naar de rapportage inzake de WMO die door de portefeuillehouder was toegezegd.

Wethouder De Regt antwoordt dat hij inderdaad zou rapporteren, dat zou gebeuren op 1 april maar die bijeenkomst is niet doorgegaan. De volgende bijeenkomst is op 30 juni en daar zal de wethouder – mondeling – rapporteren over de stand van zaken en een toelichting geven op de stand van zaken.

Extra subsidie Stichting Welzijn Oudewater; De Onafhankelijken

20 Mevrouw Noordberg vraagt of het juist is dat er een extra subsidie is toegekend aan Stichting Welzijn Oudewater ter versterking van het front office. Zij vraagt naar de reden en waar dat geld aan ten goede komt. Portefeuillehouder De Regt antwoordt dat het college inderdaad besloten heeft, op dringend verzoek van Welzijn Oudewater, om deze stichting te versterken. Dat gaat met name over het cliëntperspectief. De wethouder zal na de zomer een raadsstuk verspreiden. **TOEZEGGING**

Samenwerking Woerden; De Onafhankelijken

De heer Van den Hoogen herinnert aan de raadsinformatiebrief die is toegezegd over de evaluatie van de samenwerking met Woerden. Die was toegezegd voor 1 juni.

30 Portefeuillehouder Verhoeve zegt toe dat zodra het concept is vastgesteld door het college – morgen – het naar de raad wordt gestuurd.

Accommodatiebeleid; VVD/D66

Mevrouw Van Wijk informeert naar de stand van zaken inzake het accommodatiebeleid.

Portefeuillehouder Vermeij antwoordt dat dat wordt opgepakt. Het voornemen is dat het begin 2016 in de raad aan de orde komt. **TOEZEGGING**

Mevrouw Van Wijk vindt dat er dan wel veel tijd overheen gaat.

Declaraties WMO; VVD/D66

40 Mevrouw Van Wijk heeft begrepen dat door de verscheidenheid aan declaratieformaties een groot deel van de gemeenten hun rekeningen nog niet heeft betaald.

Volgens portefeuillehouder De Regt geldt dat niet voor Oudewater.

De Lange Linschoten; CDA

De heer De Bruijn (CDA) uit zijn zorgen over de staat van de Lange Linschoten. De situatie is gevaarlijk, onlangs is er zelfs een ongeval plaatsgevonden waar ook een kind bij betrokken was (in de Linschoten terechtgekomen). De bermen zijn er slecht aan toe of zijn er niet; takken van de knotwilgen belemmeren het zicht voor de automobilist; er is geen belijning. Hij vraagt de portefeuillehouder dringend hier aandacht aan te besteden.

50 Mevrouw Van Wijk (VVD/D66) sluit zich daarbij aan. Zij had deze vraag geagendeerd voor het Forum Ruimte voor morgen. Zij wijst op een uitspraak van de wethouder dat medio 2015 begonnen zou worden met herstel bermen en asfalt Lange Linschoten.

Portefeuillehouder Vermeij laat weten dat hier aan wordt gewerkt. De planning is om na de zomer, de

raadcyclus van september, op het niveau van het Forum met de raad te spreken over dit onderwerp en de verschillende scenario's die denkbaar zijn.

Portefeuillehouder Verhoeve zal de kwestie van het ongeval bespreken met de politie. Hotspots als de Vrouwenbrug en de plek van het ongeval moeten nog voor de zomer bekeken worden.

De heer Van den Hoogen doet de suggestie om de Lange Linschoten tijdelijk af te sluiten t.b.v. het herstel.

Portefeuillehouder Verhoeve zal dit morgen in het college bespreken. Hij neemt de hotspots daarbij mee.

TOEZEGGING

10 **Sluiting, om 22.10 uur**

.-.-.-.