

# Naar een nieuwe zwemvoorziening!

Duiding risicoanalyse t.b.v. vervolg  
project zwemvoorziening Oudewater

Raadsinformatieavond 9 februari 2017

# Achtergrond en tijdlijn

- Februari 2016: Intentieovereenkomst
- Daarna: Projectgroep werkt aan verder planvorming en concept overeenkomsten
- November 2016: Kennismaking initiatiefnemers en nieuwe wethouder. Vervolgvraag: Kosten extra fundering eventuele overkapping
- November-december 2016: Ambtelijke quick scan op dossier
- December 2016-januari 2017: Aanvullende informatie van initiatiefnemers ontvangen

# Vanavond 9 februari

- Plan initiatiefnemers zojuist gepresenteerd  
*(N.B. Twee weken geleden aan college gepresenteerd)*
- Risicoanalyse
- **Uitgangspunt:** Plan initiatiefnemers nog onder voorbehoud van budgetrecht raad en ruimtelijke besluitvorming
- **Doel:** Opvolgen afspraken intentieovereenkomst en bezien wat nodig is om intentieovereenkomst om te zetten in definitieve overeenkomsten

# Risicoanalyse stedenbouwkundig

- Eerste stap: Biedt de raad ruimte voor de 'nieuwe' locatie t.o.v. intentieovereenkomst?
- Plan initiatiefnemers toetsen op ruimtelijke consequenties (o.m. effecten bestemmingsplan en 'rode contour')
- Bepalen in hoeverre provincie ruimtelijk gezien kan instemmen, ook t.a.v. eventuele toekomstige overkapping
- In verlengde daarvan bepalen in hoeverre waterschap kan instemmen
- **Conclusie college:** Gering en beheersbaar risico.

# Risicoanalyse inkoop en aanbesteding

- Extern advies: Aanbestedingsplicht **als** gemeente meer dan alleen publiekrechtelijke eisen stelt én stichting realisatieplicht heeft.
- Plan nog toetsen aan 'concessierichtlijn' van april 2016
- Gemeente stelt meer dan publiekrechtelijke eisen: (o.m. exploitatieafspraken, bijdrage aan realisatie, mogelijkheid terugkopen gemeente, inhoudelijke afspraken over omvang zwembad, eventuele overkapping)
- Bij definitief ontwerp is nieuwe aanbesteding**stoets** noodzakelijk
- **Conclusie college:** Middelgroot risico (financieel voor initiatiefnemer, imago risico voor gemeente)

# Risicoanalyse juridisch

- Concept overeenkomsten voor o.m. koop, exploitatie en realisatie moeten verder worden uitgewerkt
- Gemeente werkt toe naar een grondlevering o.b.v. onherroepelijke omgevingsvergunning
- Eerst uitwerking intentieovereenkomst (*o.m. definitief ontwerp, uitwerken bestemmingsplan, actuele residuele grondwaarde berekening en taxatie woningbouw, bouwsom en bouwbestek zwembad, exploitatiemodel en/of subsidie-overeenkomst*).
- Afspraken na uitwerking vertalen in definitieve overeenkomsten
- **Conclusie college:** Gering en beheersbaar risico

# Risicoanalyse economisch/fiscaal

- Idealiter knippen opbrengst woningbouw en realisatiebijdrage zwembad
- Actualiseren taxaties op basis van definitief plan, nodig om marktconformiteit te bepalen, van belang voor verder uitsluiten van eventueel staatssteunrisico
- **Conclusie college:** Middelgroot risico voor gemeente en initiatiefnemers
- Fiscale toetsingsaspecten na actualisering van plannen: (o.m. overdrachtsbelasting, btw aspecten exploitatiebijdragen en watercompensatie)
- **Conclusie college:** Gering en beheersbaar risico

# Kostenraming

- Ambtelijke inzet nodig in fase van huidig voorlopig ontwerp richting definitief ontwerp en verdere contractvorming
- Begroting voorziet niet in verdere ambtelijke inzet op dit project



# Conclusie

- Plan initiatiefnemers kan verder worden uitgewerkt
- Plan initiatiefnemers onder voorbehoud van wijze waarop én mate waarin risico's worden beheerst
- Afhankelijk van duiding vanuit de raad richting plan: *College werkt via doorstart projectgroep (onder meer expertises stedenbouwkundig, economisch/fiscaal, juridisch, zwembadexploitaties) aan verdere uitwerking*