

Collegevoorstel

Nummer: 2010-84



Openbaar: Nee

Onderwerp

Nadere uitwerking raadsbesluit onderzoek verkoop 't Walfort

Besluit

- conform
 aanhouden
 zie opmerkingen

Beslispunten

1. Instemmen met bijgevoegde notities 'Maatschappelijk Pakket' en 'Uitgangspunten en Randvoorwaarden', zoals opgesteld door Drijver en Partners.
2. Op basis van de notitie 'Plan van Aanpak' - zoals opgesteld door Drijver en Partners - overgaan tot de uitvoering van een marktconsultatie in februari/ maart 2010 om de mogelijkheden tot verkoop van 't Walfort nader te onderzoeken.
3. Op basis van de uitkomsten van deze marktconsultatie uiterlijk in april 2010 een definitief standpunt innemen over verkoop van 't Walfort dan wel heraanbesteding van de exploitatie.
4. De raad middels bijgevoegde raadsmededeling informeren over het feit dat het onderzoek tot verkoop uiterlijk op 1 mei is afgerond. Hierbij de opmerkingen dat de voorbereidingen voor een eventuele heraanbesteding van de exploitatie wel per 1 maart 2010 opgestart worden.

Verantwoordelijken

Afdeling : Publiek
 Naam : N. Jansen

Bestuurlijke planning

Datum college : 2 februari 2010

Gewenste datum raad : Februari 2010

voorstel mededeling

Paraaf afdelingshoofd

Naam : J. van der Brug

Intern overleg gevoerd met

1. FBI (W. van Dijk en E. Eising)
2. Omgeving (H. Scheffer en M. Oldenboom)
3. W&O (B. Rensen)

Paraaf portefeuillehouder

Naam : P.J. Frenken

Communicatie

Persgesprek
 Datum: Nvt

Persbericht
 Datum: Nvt

Artikel gemeentepagina
 Datum: Nvt

Website
 Datum: Nvt

Samenvatting

Op 17 november 2009 heeft de raad besloten in de periode tot uiterlijk maart 2010 de mogelijkheden tot algehele verkoop van 't Walfort nader te onderzoeken. Doel van voorliggende notitie is het college in te laten stemmen met de uitgangspunten en randvoorwaarden die als basis dienen voor de in februari 2010 uit te voeren marktconsultatie naar de mogelijkheden tot verkoop van 't Walfort. Hiertoe wordt het college voorgesteld het drietal bijgevoegde notities van Drijver en Partners vast te stellen. Deze notities dienen als basis voor de uit te voeren marktconsultatie. Uiterlijk in april 2010 zal het college een advies voorgelegd krijgen waarin in wordt gegaan op de uitkomsten van de marktconsultatie. Op basis hiervan kan het college een definitief standpunt innemen over verkoop van 't Walfort dan wel heraanbesteding van de exploitatie.

Portefeuille	Berghoef	Frenken	Rijks	Teeuwssen	Ten Voorde	Secretaris
Akkoord						
Bespreken						
Kopie						

Informatieblad

Nummer :

Portefeuillehouder : P.J. Frenken

Beslispunten

1. Instemmen met bijgevoegde notities 'Maatschappelijk Pakket' en 'Uitgangspunten en Randvoorwaarden', zoals opgesteld door Drijver en Partners.
2. Op basis van de notitie 'Plan van Aanpak' - zoals opgesteld door Drijver en Partners - overgaan tot de uitvoering van een marktconsultatie in februari/ maart 2010 om de mogelijkheden tot verkoop van 't Walfort nader te onderzoeken.
3. Op basis van de uitkomsten van deze marktconsultatie uiterlijk in april 2010 een definitief standpunt innemen over verkoop van 't Walfort dan wel heraanbesteding van de exploitatie.
4. De raad middels bijgevoegde raadsmededeling informeren over het feit dat het onderzoek tot verkoop uiterlijk op 1 mei is afgerond. Hierbij de opmerkingen dat de voorbereidingen voor een eventuele heraanbesteding van de exploitatie wel per 1 maart 2010 opgestart worden.

Inleiding

Alvorens wij ingaan op de uitvoering van het raadsbesluit d.d. 17 november 2009 betreffende de toekomst van 't Walfort, zullen wij eerst in een vogelvlucht ingaan op de belangrijkste wetenswaardigheden rond de exploitatie van 't Walfort en de besluitvorming die in dit kader heeft plaatsgevonden in de tweede helft van 2009.

Algemeen

Sinds begin jaren '90 heeft de gemeente Aalten de beschikking over zwembad 't Walfort. Dit zwembad bestaat uit een wedstrijdbassin, een recreatief bassin en een buitenbad (met zandbodem).

Exploitatie Walfort door Optisport

De raad van de voormalige gemeente Aalten heeft op 5 juni 2000 besloten te kiezen voor Optisport als nieuwe exploitant van 't Walfort per 1-1-2001. De gemeente verstrekt Optisport hiertoe een jaarlijkse exploitatiebijdrage, zoals bepaald in de in dit kader afgesloten exploitatieovereenkomst. Het drietal met Optisport afgesloten overeenkomsten (huur-, exploitatie- en subsidieovereenkomst) heeft een looptijd tot en met 31 december 2010.

Bezuinigingstaakstelling gezondmakingsoperatie

In het kader van de gezondmakingsoperatie, welke naar aanleiding van de herindeling is uitgevoerd, is een structurele bezuinigingstaakstelling van €70.000,- opgelegd op de jaarlijkse exploitatie van zwembad 't Walfort. Deze gezondmakingsoperatie vormde aanleiding om kritisch te kijken naar de toekomst van 't Walfort. Hiertoe is door een tweetal externe adviseurs, te weten AGS, in 2009 een onderzoek naar de toekomst van 't Walfort uitgevoerd.

Collegebesluitvorming september 2009

Op basis van de opgelegde bezuinigingstaakstelling en het door AGS uitgevoerde onderzoek, heeft het college op 17 september 2009 het volgende besloten:

- de liggende exploitatie-, huur- en subsidieovereenkomsten met Optisport, aflopende op 31-12-2010, op te zeggen voor 31-12-2009.
- De raad voor te stellen in de periode tot uiterlijk maart 2010 de mogelijkheden tot algehele verkoop van 't Walfort nader onderzoeken door in overleg te gaan met een marktpartij die zich schriftelijk gemeld heeft, met gebruikmaking van de genoemde randvoorwaarden.
- Indien algehele verkoop niet aan de orde blijkt na opzegging van deze overeenkomsten, met gebruikmaking van externe ondersteuning, uiterlijk begin maart 2010 een nieuwe aanbesteding uit te schrijven voor de exploitatie van zwembad 't Walfort voor de periode na 31-12-2010;
- De raad voor te stellen voor wat betreft de toekomstige exploitatie uit te gaan van het door AGS benoemde scenario A (inclusief sluiting van het buitenbad, exclusief sluiting in de vakantieperiode), uitgaande van een taakstellende jaarlijkse gemeentelijke exploitatiebijdrage die recht doet aan de taakstellende bezuiniging ad €70.000,-.

Een kopie van het collegebesluit d.d. 17 september 2009 treft u als **bijlage 1** bij deze notitie aan. De opzegging heeft per aangetekende brief plaatsgevonden in september 2009.

Raadsbesluitvorming november 2009

Op basis van het voorstel van het college, heeft de raad op 17 november 2009 het volgende besloten:

- in de periode tot uiterlijk maart 2010 de mogelijkheden tot algehele verkoop van 't Walfort nader onderzoeken door in overleg te gaan met marktpartijen die zich schriftelijk gemeld hebben, met gebruikmaking van de in dit voorstel genoemde randvoorwaarden.

Een kopie van de raadsbesluitvormingsstukken d.d. 17 november 2009 treft u als **bijlage 2** bij deze mail aan.

Uitvoering raadsbesluit 17 november 2009

Dit raadsbesluit is vervolgens in december en de eerste helft van januari nader uitgewerkt door de afdelingen Publiek, Omgeving en FBI. Hierbij is gebruik gemaakt van externe ondersteuning in de persoon van André Timmerman, directeur van Drijver en Partners (D&P). D&P is de specialist in Nederland als het gaat om de exploitatie van zwembaden.

Doel

Doel van deze notitie is het college in te laten stemmen met de uitgangspunten en randvoorwaarden die als basis dienen voor de in februari 2010 uit te voeren marktconsultatie naar de mogelijkheden tot verkoop van 't Walfort. Eind februari 2010 zal het college een advies voorgelegd krijgen waarin in wordt gegaan op de uitkomsten van de marktconsultatie. Op basis hiervan kan het college een definitief standpunt innemen over verkoop van 't Walfort dan wel heraanbesteding van de exploitatie. Dit conform het raadsbesluit van 17 november 2009.

Argumenten

- 1.1. *De notitie 'Maatschappelijke Pakket' geeft uitwerking aan de in het raadsvoorstel genoemde randvoorwaarde 'maatschappelijke functie' en is hiermee een essentieel onderdeel van de uit te voeren marktconsultatie.*

Eén van de belangrijkste ingrediënten voor de uit te voeren marktconsultatie vormt de bepaling van ons maatschappelijk pakket. Dit maatschappelijk pakket bepaalt immers a. welke activiteiten wij als gemeente bij een toekomstig eigenaar willen inkopen en b. voor hoeveel Aaltense burgers wij deze maatschappelijke functie inkopen. Op basis hiervan kan vervolgens de jaarlijkse vergoeding worden bepaald welke wij aan de toekomstig eigenaar dienen te betalen voor de inkoop van deze maatschappelijke functies. Wellicht ten overvloede het volgende. Gelet op de bezuinigingstaakstelling ad €70.000 en de huidige exploitatievergoeding die wij jaarlijks aan Optisport betalen, zal de toekomstige vergoeding voor de inkoop van dit maatschappelijk pakket nooit meer mogen bedragen dan €153.126, zijnde de huidige exploitatievergoeding aan Optisport minus genoemde bezuinigingstaakstelling.

Ten aanzien van de randvoorwaarde 'maatschappelijke functie' staat het volgende vermeld in het raadsvoorstel, zoals dat op 17 november 2009 in de raad is behandeld. *"op het moment dat een algehele verkoop aan de orde is, dan willen wij als gemeente de maatschappelijke functies schoolzwemmen, verenigingszwemmen, instructiezwemmen, doelgroepzwemmen en recreatiezwemmen meerjarig inkopen bij de marktpartij in kwestie".*

De notitie 'Maatschappelijk Pakket' geeft nadere uitwerking aan de randvoorwaarde maatschappelijke functie. Deze notitie is als **bijlage 3** aan dit collegevoorstel toegevoegd. Zo wordt ingegaan op de diverse categorieën maatschappelijke functies en wordt voor ieder van deze maatschappelijke functies een verwacht bezoekersaantal opgesteld. Hierbij wordt uitgegaan van de huidige bezoekersaantallen. Conclusie van de notitie 'Maatschappelijk Pakket' is dat de 90.000 jaarlijkse bezoekers - verdeeld over de bezoekerscategorieën zoals in tabel 3 van bijgevoegde notitie weergegeven - in het huidige wedstrijdbad passen. Deze gegevens, gekoppeld aan de demografische ontwikkelingen, leiden tot de conclusie dat een zinnvolle herbestemming voor het bestaande recreatiebad wenselijk is.

- 1.2. *De notitie 'Uitgangspunten en randvoorwaarden' geeft uitwerking aan de in het raadsvoorstel genoemde overige randvoorwaarden en is hiermee een essentieel onderdeel van de uit te voeren marktconsultatie.*

In het raadsvoorstel zoals dat op 17 november 2009 in de raad is behandeld, staat op

hoofdpijnen een aantal overige randvoorwaarden benoemd. In voorliggende notitie 'Uitgangspunten en Randvoorwaarden' worden de randvoorwaarden uit dit raadsvoorstel nader geconcretiseerd. Deze notitie is als **bijlage 4** aan dit collegevoorstel toegevoegd. Korthedshalve verwijzen wij u naar deze notitie van D&P, waarin u een overzicht aantreft van alle relevante randvoorwaarden.

Gezamenlijk met de samenstelling van ons maatschappelijk pakket – zoals verwoord in de notitie 'Maatschappelijk Pakket' - zijn deze randvoorwaarden van wezenlijk belang voor de uit te voeren marktconsultatie. Deze randvoorwaarden bepalen immers de onderwerpen waar geïnteresseerde marktpartijen in het kader van de uit te voeren marktconsultatie rekening mee hebben te houden.

Ten aanzien van het punt 'Uitgangspunten en randvoorwaarden' nog de volgende aanvullende informatie. Op de huidige opstallen van het zwembad rust per 1 januari 2010 nog een boekwaarde van €796.000,-. Bij verkoop moet de boekwaarde van de opstallen in het jaar van verkoop worden afgeschreven. Op de onderliggende grond van het perceel rust geen boekwaarde, maar wel een economische waarde. Wel vallen de jaarlijkse kapitaallasten vrij bij een verkoop, voor zover het de afschrijvingslasten betreft. De rentelasten blijven terugkomen in onze gemeentebegroting, aangezien er geen lening wordt afgelost. De totale rentelasten worden namelijk verdeeld over alle activa, dus bij verkoop van het zwembad worden de totale rentelasten over de resterende activa omgeslagen en bij alle overige activa is dan een lichte stijging te zien. Wel krijgt de gemeente bij verkoop de beschikking over liquide middelen, zodat een eventuele volgende lening lager uitvalt.

2.1. De notitie 'Plan van Aanpak' geeft weer op welke wijze het onderzoek naar de mogelijkheden tot verkoop middels een marktconsultatie uitgevoerd kan worden.

Zoals in de inleiding van deze notitie weergegeven, heeft de raad op 17 november 2009 besloten in de periode tot uiterlijk maart 2010 de mogelijkheden tot algehele verkoop van 't Walfort nader te willen onderzoeken. Wij willen dit onderzoek op de meest concrete manier uitvoeren, namelijk door de vraag aan enkele professionele marktpartijen voor te leggen of verkoop van de accommodatie - met in acht name van de te stellen exploitatievoorwaarden, ontwikkelmogelijkheden en beperkingen - haalbaar is. Dit willen wij doen in de vorm van een (vrijblijvende) marktconsultatie. Als **bijlage 5** treft u de notitie 'Plan van Aanpak' aan. Voor nadere informatie over de uit te voeren marktconsultatie verwijzen wij u naar deze bijlage.

Middels deze marktconsultatie willen wij vrijblijvend in contact komen met private marktpartijen die ervaring hebben met de exploitatie van zwembaden en door middel van een marktconsultatie bereid zijn om hun visie te geven op de exploitatiemogelijkheden van zwembad 't Walfort. Alvorens met marktpartijen in gesprek te gaan dient er derhalve duidelijkheid te worden gegeven over:

1. de mogelijkheden en beperkingen van het bestemmingsplan
2. het voor de gemeente te behouden maatschappelijk pakket
3. de gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden

Punt 1 is nader uitgewerkt door de afdeling Omgeving, zij het voor dit moment nog op hoofdpijnen. De resultaten hiervan treft u als **bijlage 6** bij deze notitie aan. De punten 2 en 3 zijn uitgewerkt in de notities 'Maatschappelijk Pakket' en 'Uitgangspunten en Randvoorwaarden', zoals opgesteld door D&P.

Uitvoering Marktconsultatie

Op basis van een op te stellen format wordt vervolgens de marktconsultatie gehouden, waarin meerdere professionele exploitatiepartijen vrijblijvend de gelegenheid wordt geboden hun visie te geven op de wijze waarop zwembad 't Walfort in stand kan worden gehouden binnen de gestelde kaders.

In dit format worden naast de algemene uitgangspunten meerdere varianten besproken;

- ongewijzigde zwembadconfiguratie
- sluiting buitenbad
- sluiting recreatiebad
- sluiting buitenbad en recreatiebad
- overname opstallen inclusief ondergrond
- overname opstallen exclusief ondergrond

Uiteraard zal in een scenario waarbij de ondergrond in eigendom van de gemeente blijft

gewerkt worden met een recht van opstal- of erfpachtconstructie.

Bij de uitnodiging aan de marktpartijen zal in elk geval één lokale ondernemer benaderd worden. Daarnaast zal via de website van de gemeente en in de lokale pers een aankondiging van de marktconsultatie worden gedaan. De partijen die aan de consultatie wensen deel te nemen krijgen het opgestelde format toegezonden. De gesprekken moeten meer en beter inzicht geven op de volgende vragen:

- Een visie op aanvullende commerciële voorzieningen en zwembadconfiguratie
- In welke mate men zich wil conformeren aan de uitgangspunten en randvoorwaarden
- Een indicatie of het maatschappelijk pakket onder het prijsplafond op verantwoorde wijze mogelijk is
- Een visie op voordelen/nadelen van de overdracht eigendom, ondergrond en de invloed daarvan op een mogelijke exploitatieaanbieding
- Inzicht in contractvoorwaarden van de partijen

Geïnteresseerde marktpartijen

Tot slot willen wij u ter informatie meedelen dat een viertal partijen schriftelijk heeft aangegeven interesse te hebben in aankoop van 't Walfort. Concreet gaat het om de volgende partijen:

- Cone Group;
- De Twee Bruggen;
- Laco;
- Optisport.

- 3.1. *Op basis van de uitkomsten van de in februari/ maart 2010 uit te voeren marktconsultatie ontstaat duidelijkheid over de haalbaarheid van een verkoop van 't Walfort. Uiteraard binnen de kaders zoals in de notities 'Maatschappelijk Pakket' en 'Randvoorwaarden en uitgangspunten' weergegeven.*

In het kader van genoemde marktconsultatie willen wij vrijblijvend in contact komen met private marktpartijen die ervaring hebben met de exploitatie van zwembaden en door middel van een marktconsultatie bereid zijn om hun visie te geven op de exploitatiemogelijkheden van zwembad 't Walfort.

Op basis van de bevindingen uit deze marktconsultatie wordt u uiterlijk in april 2010 een advies voorgelegd, waaruit duidelijk blijkt of algehele verkoop – al dan niet inclusief de ondergrond - op dusdanige wijze haalbaar is dat het maatschappelijk te behouden pakket op verantwoorde wijze in stand kan worden gehouden.

In beide gevallen - zowel haalbaar als niet haalbaar- wordt in het advies het vervolgtraject uitgewerkt.

- 4.1. *Op basis van het raadsbesluit van 17 november 2010 zou het onderzoek naar de mogelijkheden tot verkoop van 't Walfort per 1 maart 2010 afgerond moeten zijn. Middels bijgevoegde raadsmededeling wordt de raad in kennis gesteld van het feit dat 1 maart niet haalbaar is, wel zal het onderzoek naar verkoop uiterlijk 1 mei afgerond zijn. Bovenstaande heeft geen gevolgen voor de totale doorlooptijd van het traject.*

Op basis van het raadsbesluit van 17 november 2010 zou het onderzoek naar de mogelijkheden tot verkoop van 't Walfort per 1 maart 2010 afgerond moeten zijn. Middels bijgevoegde raadsmededeling wordt de raad in kennis gesteld van het feit dat 1 maart niet haalbaar is, wel zal het onderzoek naar verkoop uiterlijk 1 mei afgerond zijn. Bovenstaande heeft geen gevolgen voor de totale doorlooptijd van het traject. De voorbereidingen voor een eventuele heraanbesteding van de exploitatie zullen namelijk per 1 maart 2010 opgestart worden. Hierdoor kan met deze heraanbesteding in mei 2010 een vliegende start gemaakt worden op het moment dat verkoop niet wenselijk blijkt.

Bovenstaande wordt middels bijgevoegde raadsmededeling medegedeeld aan onze gemeenteraad.

Communicatie

Na positieve besluitvorming in uw college op 2 februari 2010 zullen de marktpartijen die zich schriftelijk bij ons gemeld hebben middels een brief uitgenodigd worden om aan de marktconsultatie

deel te nemen. Daarnaast zal via de website van de gemeente en in de lokale pers een aankondiging van de marktconsultatie worden gedaan. Op deze wijze komen wij ook in het kader van de uit te voeren marktconsultatie tegemoet aan de eis van transparantie.

Uitvoering

Planning marktconsultatie

Op het moment dat u op 2 februari 2010 akkoord gaat met voorliggend collegevoorstel, stellen wij de volgende planning voor:

- | | |
|--------------------------------------|----------------------|
| • vaststellen maatschappelijk pakket | 2/2 |
| • uitgangspunten en randvoorwaarden | 2/2 |
| • voorbereiding Marktconsultatie | 1/2 |
| • uitnodigen marktpartijen | 3/2 |
| • uitvoering Marktconsultatie | Februari 2010 |
| • opstellen advies | Maart 2010 |
| • aanbidding/presentatie | Uiterlijk april 2010 |

Bijlagen

- Bijlage 1: collegebesluit verdere toekomst Walfort d.d. 17 september 2009
- Bijlage 2: raadsbesluitvormingsstukken verdere toekomst Walfort d.d. 17 november 2009;
- Bijlage 3: notitie 'Maatschappelijk Pakket' Walfort, zoals opgesteld door D&P d.d. 23-11-2009;
- Bijlage 4: notitie 'Uitgangspunten en Randvoorwaarden', zoals opgesteld door D&P d.d. 17 januari 2010;
- Bijlage 5: notitie 'Plan van Aanpak', zoals opgesteld door D&P d.d. 17 januari 2010;
- Bijlage 6: mogelijkheden en beperkingen van het bestemmingsplan

Nummer:



1. Instemmen met bijgevoegde notities 'Maatschappelijk Pakket' en 'Uitgangspunten en Randvoorwaarden', zoals opgesteld door Drijver en Partners.
2. Op basis van de notitie 'Plan van Aanpak' - zoals opgesteld door Drijver en Partners - overgaan tot de uitvoering van een marktconsultatie in februari/ maart 2010 om de mogelijkheden tot verkoop van 't Walfort nader te onderzoeken.
3. Op basis van de uitkomsten van deze marktconsultatie uiterlijk in april 2010 een definitief standpunt innemen over verkoop van 't Walfort dan wel heraanbesteding van de exploitatie.
4. De raad middels bijgevoegde raadsmededeling informeren over het feit dat het onderzoek tot verkoop uiterlijk op 1 mei is afgerond. Hierbij de opmerkingen dat de voorbereidingen voor een eventuele heraanbesteding van de exploitatie wel per 1 maart 2010 opgestart worden.

Collegebesluit

Opmerkingen van de secretaris en/of het college

Conform advies.

B. en W. 02 FEB 2010

Opmerkingen van Bestuursondersteuning

AC

Aalten, d.d.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Aalten

de secretaris

de burgemeester

J. Nobel

G. Berghoef