



## AGENDAPUNT NO 7.

Voorstel tot scenariokeuze toekomstige huisvesting maatschappelijk zwempakket gemeente Aalten.

### AAN DE RAAD

#### **Samenvatting/Advies**

Naar aanleiding van de vraag zoals die door de fracties op 14 september bij ons is neergelegd, heeft het college op 28 september 2010 ingestemd met een procedurevoorstel ten aanzien van de toekomstige huisvesting van ons maatschappelijk pakket. De eerste stap uit dit procedurevoorstel was de uitvoering van een verdiepende marktconsultatie. Doel van deze verdiepende marktconsultatie was het realiseren van een financiële vergelijking tussen verschillende mogelijkheden om het maatschappelijk pakket dat nu in 't Walfort gerealiseerd wordt te huisvesten. Deze consultatie heeft op 15 november 2010 plaatsgevonden. Met voorliggend voorstel rapporteren wij over de uitkomst van deze verdiepende marktconsultatie en komen wij op basis van deze uitkomst tot het volgende voorstel:

1. Op basis van de uitkomsten van de verdiepende marktconsultatie betreffende de toekomstige huisvesting van het maatschappelijk zwempakket van de gemeente Aalten een eerste voorkeur uitspreken voor het scenario waarbij het eigendom van 't Walfort aan een marktpartij wordt overgedragen, waarna het maatschappelijk zwempakket bij deze marktpartij wordt ingekocht. Hierbij de marktpartij de mogelijkheid geven over te gaan tot sluiting van het bestaande recreatiebassin en toevoeging van een commerciële functie.
2. Naar aanleiding van punt 1. overgaan tot voorbereiding van de noodzakelijke aanbestedingsprocedure.

#### **Aanleiding tot het voorstel**

Op 17 november 2009 heeft u besloten in de periode tot uiterlijk maart 2010 de mogelijkheden tot algehele verkoop van 't Walfort nader te onderzoeken. Een kopie van de besluitvormingsstukken treft u als **bijlage 1** bij dit voorstel aan. Ter uitvoering van dit besluit hebben wij op 2 februari 2010 besloten over te gaan tot de uitvoering van een vrijblijvende marktconsultatie om de mogelijkheden tot verkoop van 't Walfort nader te onderzoeken. Een kopie van dit besluit en de hierbij behorende bijlagen treft u als **bijlage 2** bij deze notitie aan. Deze marktconsultatie heeft op 2 maart 2010 plaatsgevonden. Hieraan hebben een vijftal marktpartijen deelgenomen. Naar aanleiding van de uitkomsten van deze marktconsultatie hebben wij 20 april 2010 besloten een vertrouwelijk overleg aan te gaan met de eigenaar van vakantiepark de Twee Bruggen met als doel de realiteitswaarde duidelijk te krijgen van de optie om bij de Twee Bruggen het maatschappelijk pakket van 't Walfort onder te brengen. Een kopie van het collegebesluit d.d. 20 april 2010 treft u als **bijlage 3** bij dit voorstel aan. Sinds medio mei tot eind juni heeft een drietal gesprekken plaatsgevonden met dhr. Mensink, eigenaar van de Twee Bruggen. Op basis hiervan hebben wij op 13 juli besloten:

1. Kennis te nemen van de financiële effecten van de voorstellen van de Twee Bruggen en ConeGroup en op basis hiervan een eerste voorkeur uit te spreken voor het voorstel van de Twee Bruggen.
2. Het voorstel uit te werken tot een langjarige prestatieovereenkomst.
3. Ten aanzien van de exploitatie van 't Walfort de exploitatie van 't Walfort tijdelijk in handen te geven van de eigenaar van de Twee Bruggen. Dit tot het moment dat de Twee Bruggen ook feitelijke het maatschappelijk pakket van het huidige Walfort kan herbergen, te weten in 2012.
4. De raad middels een raadsmededeling te informeren over voorliggend collegebesluit.

Het collegebesluit van 13 juli 2010 treft u als **bijlage 4** bij deze notitie aan.

Over ons besluit van 13 juli bent u met raadsmededeling nummer 140 geïnformeerd. Deze raadsmededeling is als **bijlage 5** aan deze notitie toegevoegd. De verzonden raadsmededeling vormde voor de raadsfracties aanleiding om te vragen naar een ingelaste RTG. Deze heeft op 14 september 2010 plaatsgevonden. Tijdens deze RTG hebben de raadsfracties het verzoek bij ons

neergelegd om – ten behoeve van een transparante besluitvorming ten aanzien van de toekomst van het maatschappelijk pakket – de voorstellen zoals de Twee Bruggen en ConeGroup tijdens de marktconsultatie van 2 maart 2010 hebben gepresenteerd verder uit te werken en deze uitwerking ter besluitvorming voor te leggen aan de raad.

Naar aanleiding van de vraag zoals die door de fracties op 14 september bij ons is neergelegd, hebben wij op 28 september 2010 ingestemd met een procedurevoorstel ten aanzien van de toekomstige huisvesting van ons maatschappelijk pakket. Dit collegebesluit en het hierbij behorende procedurevoorstel – verwoord in een Plan van Aanpak van Drijver en Partners (D&P) - zijn als **bijlagen 6 en 7** aan dit raadsvoorstel toegevoegd. Over dit procedurevoorstel bent u met raadsmededeling 153 geïnformeerd. Deze raadsmededeling treft u als **bijlage 8** bij dit raadsvoorstel aan.

De eerste stap uit dit procedurevoorstel was de uitvoering van een verdiepende marktconsultatie. Alle vijf de marktpartijen die hebben deelgenomen aan de eerste marktconsultatie, die op 2 maart 2010 heeft plaatsgevonden, zijn hiervoor uitgenodigd. Doel van deze verdiepende marktconsultatie was het realiseren van een financiële vergelijking tussen de verschillende mogelijkheden om het maatschappelijk pakket - zoals dat nu in 't Walfort ondergebracht wordt - te huisvesten. Deze consultatie heeft op 15 november 2010 plaatsgevonden. Met voorliggende raadsvoorstel rapporteren wij over de uitkomst van deze verdiepende marktconsultatie en komen wij op basis van deze uitkomst tot een voorstel.

### **Inhoudelijke toelichting**

In het onderstaande wordt het hierboven geformuleerde voorstel op basis van een aantal aspecten nader toegelicht.

#### **A. Financieel vergelijk scenario's toekomstige huisvesting maatschappelijk zwempakket**

Op basis van de uitkomsten van de verdiepende marktconsultatie is het mogelijk om ten aanzien van de toekomstige huisvesting van ons maatschappelijk pakket een viertal scenario's te onderscheiden, namelijk:

- A. Overdracht van eigendom van 't Walfort aan een marktpartij waarna het maatschappelijk zwempakket bij deze marktpartij wordt ingekocht, uitgaande van de huidige configuratie van 't Walfort.
- B. Overdracht van eigendom van 't Walfort aan een marktpartij waarna het maatschappelijk zwempakket bij deze marktpartij wordt ingekocht. Hierbij de marktpartij de mogelijkheid geven over te gaan tot sluiting van het bestaande recreatiebassin en toevoeging van een commerciële functie.
- C. Het onderbrengen van het maatschappelijk pakket elders.
- D. Voortgang op basis van een risicodragende exploitatie door een marktpartij, waarbij het eigendom van 't Walfort in gemeentehanden blijft.

In onderstaande tabel treft u een financieel vergelijk aan tussen bovenstaand viertal scenario's, afgezet tegen de beheersbegroting voor 2012, waarbij de financiële effecten van de bij de vaststelling van de Programmabegroting 2011-2014 geaccordeerde bezuinigingsvoorstellen zijn meegenomen. We hebben hier voor 2012 gekozen, omdat in dit jaar de bezuinigingsmaatregelen waarmee u heeft ingestemd geheel geëffectueerd zijn. Hierbij de volgende opmerkingen:

- Onderstaande bedragen zijn exclusief BTW.
- Onderstaande bedragen zijn exclusief het exploitatie-effect van het schrappen van schoolzwemmen. Voor dit laatste is omwille van de vergelijkbaarheid gekozen, omdat op het moment dat de uitnodigingen voor de verdiepende marktconsultatie verzonden werden nog niet duidelijk was of u over zou gaan tot het schrappen van het schoolzwemmen, zoals voorgesteld in het kader van de Programmabegroting 2011-2014.
- Echter, scenario B gaat wel reeds uit van het schrappen van schoolzwemmen.

Begrotingsposten	Beheersbegroting 2012, incl. eerste tranche K3	Scenario A	Scenario B	Scenario C	Scenario D
Jaarlijkse bijdrage	€227.778	€172.973	€127.390	€175.000	€144.933
<i>Bezuinigingsvoorstel 54</i>	<i>-€70.000</i>				
Jaarlijkse voeding onderhoudsvoorziening	€153.509	€0	€0	€0	€114.509
<i>Bezuinigingsvoorstel 61</i>	<i>-€39.000</i>				
Financieringslasten afkoop onderhoud*		€26.600	€26.600	€0	
Kapitaalslasten	€99.415	€0	€0	€0	€99.415
Resterende rentelasten na afboeken boekwaarde opstal 't Walfort**		€48.892	€48.892	€48.892	
Afschrijvingscomponent afschrijven boekwaarde***		€75.721	€75.721	€75.721****	
Overige kosten	€12.610	€0	€0	€0	€12.610
<i>Bezuinigingsvoorstel 47</i>	<i>-€100.000</i>				
Totaal	€284.312	€324.186	€278.603	€299.613	€371.467

Als **bijlage 9** treft u een overzicht aan van de financiële effecten van bovenstaande scenario's voor het jaar 2022. Hiermee wordt ook duidelijk welke financiële effecten het viertal scenario's – indicatief – op de lange termijn hebben.

\*= uitgaande van de afkoop van 50% van het begrote onderhoud voor de komende 10 jaar op basis van het meest recente MOP. Hierin is de begrote bezuiniging op het MOP, zoals vastgesteld bij de Programmabegroting 2011-2014 nog niet doorgevoerd. Financieringslast berekend met een rentepercentage van 4%.

\*\*= uitgaande van een af te boeken boekwaarde van €757.208,--. Door het afboeken van de boekwaarde vallen de jaarlijkse afschrijvingskosten vrij. Echter, na het afboeken van de boekwaarde blijven de jaarlijkse rentekosten op andere activa drukken. Deze jaarlijkse rentekosten kunnen dus – na overdracht van eigendom van 't Walfort en het hiermee gepaard gaande afschrijven van deze boekwaarde – niet ingeboekt worden als een bezuiniging.

\*\*\*= Op de huidige opstallen van het zwembad rust per 1 januari 2011 nog een boekwaarde van €757.208 --. Deze boekwaarde wordt in beginsel in het jaar van verkoop afgeschreven. Omwille van de vergelijkbaarheid kiezen wij in bovenstaand overzicht ervoor deze boekwaarde fictief af te schrijven over een periode van 10 jaar. Na 10 jaar valt het genoemde bedrag van €75.721 dan ook vrij. Wij hebben voor een termijn van 10 jaar gekozen, omdat deze termijn ook bij de afkoop van het onderhoud is gehanteerd.

\*\*\*\*= Zoals in het onderstaande weergegeven, biedt scenario kans de mogelijkheid om de – in dit scenario – vrijkomende locatie van 't Walfort te herontwikkelen. De hiermee gepaard gaande herontwikkelingsopbrengst zal verdisconteerd worden met de af te schrijven boekwaarde, waardoor de jaarlijkse afschrijvingscomponent zal afnemen.

Wel willen wij nog op de volgende punten wijzen:

- Op de huidige opstallen van het zwembad rust per 1 januari 2011 nog een boekwaarde van €757.208 --. Uit de marktconsultatie is gebleken dat geen van de marktpartijen voornemens is een – substantiële – vergoeding aan ons te betalen voor het overdracht van eigendom. Dit heeft tot consequentie dat bij scenario's A t/m C de boekwaarde – of een substantieel deel hiervan - van de opstallen in het jaar van verkoop moet worden afgeschreven. Het boekverlies moet gedekt worden uit de algemene reserve. Echter, scenario C biedt de mogelijkheid om de huidige locatie van 't Walfort te herontwikkelen. Hier blijken mogelijkheden voor te zijn, echter lijken deze mogelijkheden op voorhand niet bijzonder ruim te zijn. Deze herontwikkeling kan opbrengsten voor de gemeente genereren. Scenario's A en B bieden deze mogelijkheden niet; in deze scenario's blijft het bestaande Walfort namelijk gehandhaafd.
- Echter, uit de verdiepende marktconsultatie blijkt dat een marktpartij in scenario B bereid is te

betalen voor de grond die door de marktpartij wordt overgenomen. Hierbij gaat het om een bedrag van €50/m<sup>2</sup> voor grond waarop een commerciële functie wordt bijgebouwd. Voor grond op het buitenterrein die wordt gebruikt voor een commerciële functie zou indicatief €10/m<sup>2</sup> ontvangen kunnen worden. Of deze prijzen reëel zijn zou uit een aanbesteding moeten blijken. Uitgaande van een 700 m<sup>2</sup> additionele bebouwing voor een commerciële functie betekent dit een grondopbrengst van €35.000. Ons is niet bekend hoeveel m<sup>2</sup> van de grond op het buitenterrein een marktpartij zou willen verwerven.

3. Verder willen wij hier graag vermelden dat ook het amoveren van 't Walfort – waarschijnlijk noodzakelijk in scenario C – kosten met zich mee zal brengen. Deze zijn op dit moment nog niet inzichtelijk te maken. Dekking van deze kosten kan in dit scenario mogelijk plaatsvinden uit de herontwikkelingsopbrengst van de huidige locatie van 't Walfort.
4. In de collegenotitie d.d. 13 juli 2010 - waarin een eerste voorkeur werd ugesproken voor het scenario zoals De Twee Bruggen ons presenteerde – waren de financiële effecten van een scenario uitgaande van overdracht van eigendom van het huidige Walfort minder voordelig dan nu na uitvoering van de verdiepende marktconsultatie blijkt. Hiervoor kan als reden benoemd worden dat tijdens de marktconsultatie de geconsulteerde partijen niet 'het achterste van de tong lieten zien'. Dit uit zich in de volgende aspecten:
  - Na uitvoering van de verdiepende marktconsultatie is gebleken dat in de scenario's A en B een lagere gemeentelijke bijdrage wordt gevraagd dan op basis van de eerste marktconsultatie veronderstelt werd.
  - Na uitvoering van de verdiepende marktconsultatie is gebleken dat in de scenario's A en B de financiële effecten van de afspraken die ten aanzien van het afkopen van het groot onderhoud worden gemaakt een forse besparing opleveren ten opzicht van de op basis van de eerste marktconsultatie geschatte bijdrage die door de marktpartijen van ons gevraagd zou worden.
5. Voordat het financieel voordeel dat mogelijk te behalen is in het voorgestelde scenario gerealiseerd kan worden is het nodig dat eerst:
  - een eventuele wijziging of verruiming van bestemming gerealiseerd is.
  - een bouwvergunning afgegeven is.
  - de aanvullende commerciële functie gerealiseerd is.

Pas hierna zal het mogelijk zijn om het mogelijk te behalen financieel voordeel in scenario B te behalen. Tot dat moment zal financieel effect in lijn zijn met het bedrag dat onder argument 1.1 bij scenario A genoemd staat.

### **B. Locatie toekomstige huisvesting maatschappelijk zwempakket**

Het voorgestelde scenario heeft als voordeel dat het maatschappelijk zwempakket gehuisvest blijft in de gemeente Aalten en er een operationele overdekte zwemaccommodatie in de gemeente Aalten gehandhaafd blijft. Mede gelet op de financiële consequenties van een scenario waarbij het maatschappelijk pakket elders zou worden gehuisvest waren wij aanvankelijk een voorstander van dit scenario. De invulling van dit scenario, namelijk het onderbrengen van dit maatschappelijk pakket bij vakantiepark De Twee Bruggen, heeft echter tot consequentie dat a. het maatschappelijk pakket niet meer in de gemeente Aalten gehuisvest zou zijn en b. de gemeente Aalten niet meer zou beschikken over een operationele overdekte zwemaccommodatie. Doordat de financiële vergelijking, zoals hierboven weergegeven, pleit voor een scenario waarbij het eigendom van 't Walfort wordt overgedragen aan een marktpartij, waarna het maatschappelijk zwempakket wordt ingekocht bij deze marktpartij, stellen wij u voor alsnog de voorkeur uit te spreken voor dit scenario. Dit scenario heeft als voordeel dat het maatschappelijk zwempakket gehuisvest blijft in de gemeente Aalten en er een operationele overdekte zwemaccommodatie in de gemeente Aalten gehandhaafd blijft.

### **C. Voorzieningenniveau gemeente Aalten**

Het voorgestelde scenario heeft als voordeel dat er een commerciële functie aan het bestaande Walfort toegevoegd kan worden welke van toegevoegde waarde kan zijn op het voorzieningenaanbod in de gemeente Aalten. Het voorgestelde scenario biedt een geïnteresseerde marktpartij in de eerste plaats de mogelijkheid om over te gaan tot sluiting van het bestaande recreatiebassin. Onderzoek door Drijver en Partners heeft reeds aangetoond dat het gehele maatschappelijk pakket zoals dat nu in 't Walfort wordt uitgevoerd ondergebracht kan worden in het aanwezige wedstrijdabad met beweegbare bodem. Dit biedt een marktpartij de kans om dit bassin te verwijderen of anders te gebruiken en het hierna voor een commerciële activiteit te gebruiken. Deze

activiteit zou zeer wel een aanvulling kunnen zijn op het bestaande voorzieningenaanbod in de gemeente Aalten.

#### **D. Wijziging/ Verruiming van bestemming**

Momenteel ligt op het huidige perceel de bestemming "Sportvoorzieningen" in de subbestemming Zb (zwembad). De toevoeging van een commerciële functie kan tot gevolg hebben dat een nieuwe (commerciële) functie past binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. In een voorkomend geval is een afwijkingsprocedure (Wabo) of nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. In het kader van deze wijziging/verruiming van bestemming kan tevens bezien worden of het mogelijk en wenselijk is om het toegestane maximale bebouwingsoppervlak te verruimen.

#### **E. Overdracht grond**

Tijdens de verdiepende marktconsultatie bleek dat het in scenario B voor een marktpartij noodzakelijk is om in ieder geval de grond waarop een commerciële functie wordt gerealiseerd in eigendom hebben. In verband met de financiering van deze commerciële functie kent een erfpachtconstructie niet voldoende zekerheden tegenwoordig aldus de geconsulteerde marktpartij. Dit betekent dat het in dit scenario de wens is van de geconsulteerde marktpartij in ieder geval het eigendom van deze grond overgedragen zou moeten worden aan een marktpartij. Zoals onder punt A. van dit voorstel weergegeven is het waarschijnlijk dat een marktpartij in dit scenario bereid is om voor deze grond te betalen.

Bij het bovenstaande is nog een tweetal punten van belang. In de eerste plaats is het van belang om oog te houden voor het risico van staatssteun aan een marktpartij bij verkoop van grond. In de tweede plaats is het risico aanwezig dat – bij een scenario waarin de exploitatie eindigt – er sprake kan zijn van een ondeelbaar gebouw.

Het houden van 'grip' op de grond is echter niet noodzakelijk. Met het instemmen met de toevoeging van een commerciële functie op deze locatie komt de noodzaak hiertoe grotendeels te vervallen. Het uitgeven van gronden (ten behoeve van commerciële functies) in erfpacht is geen gemeentelijk beleid. Bovendien is het toekennen van een commerciële functie een signaal dat er (op korte termijn) geen andere plannen met deze gronden zijn. Ook de ligging (in het Nationaal Landschap Winterswijk en afgesneden van de kern Aalten middels de Hamelandroute) brengt niet met zich mee dat deze gronden om strategische redenen in eigendom gehouden zouden moeten worden.

#### **F. Aanbestedingsprocedure**

Op basis van de keuze van de raad ten aanzien van de meest wenselijke huisvesting van ons maatschappelijke pakket dient er – conform het voorgestelde in het Plan van Aanpak – een aanbestedingsprocedure doorlopen te worden. Met deze aanbestedingsprocedure voldoen wij aan de regels van het Europese aanbestedingsrecht en lokale inkoopbeleid.

Ten aanzien van de toekomstige huisvesting van ons maatschappelijk pakket heeft u de keuze uit de scenario's A t/m D. Op 28 september 2010 hebben wij ingestemd met een procedurevoorstel ten aanzien van de toekomstige huisvesting van ons maatschappelijk pakket. Hiervoor verwijzen wij u naar de bijlagen 6 t/m 8. In de collegenotitie d.d. 28 september 2010 weergegeven dat het in ieder van de onderscheiden scenario's juridisch onmogelijk om tot een overeenkomst met een marktpartij te komen zonder een (Europese) aanbesteding te doorlopen. Vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid achten wij dit tevens onwenselijk. Indien toch wordt besloten over te gaan om te komen tot een overeenkomst zonder een vorm van aanbesteding, is de kans groot dat één van de marktpartijen zich benadeeld zal voelen en ten gevolge hiervan een juridische procedure zal starten.

Indien u kiest voor één van de opties A t/m D, en op basis hiervan besluit over te gaan tot een aanbesteding, willen wij u volledig meenemen in het traject en hier ook – gezamenlijk met ons – de verantwoordelijkheid voor laten dragen. Dit houdt onder andere in dat wij u het aanbestedingsbestek zullen voorleggen, waarin onder andere ook het maatschappelijk pakket zal worden gedefinieerd en gekwantificeerd.

Echter, indien u overgaat tot een aanbesteding op basis van het door haar gekozen scenario, betekent dit wel dat u zich in principe ook aan de uitkomst van de aanbesteding dient te committeren, al heeft u ten alle tijden de bevoegdheid om niet tot gunning over te gaan.

Wel willen wij opmerken dat de verdiepende marktconsultatie een vrijblijvend karakter kent. Een

marktpartij kan niet gehouden aan het voorstel dat men tijdens deze marktconsultatie heeft gedaan. Hierdoor kan niet gegarandeerd worden dat in een aanbestedingsprocedure een marktpartij een zelfde voorstel onder dezelfde voorwaarden aanbiedt.

**Relatie met bestaand beleid c.a.**

Hetgeen in deze notitie staat beschreven is een nadere uitwerking van het raadsbesluit d.d. 17 november 2009.

**Afstemming met externe partijen/communicatie**

na besluitvorming in de raad zullen de huidige gebruikers van 't Walfort en de deelnemers aan de marktconsultatie hiervan op de hoogte gesteld worden.

**Tijdspad**

- raadsbesluitvorming uitkomsten verdiepende marktconsultatie	januari 2011
- voorbereiding aanbesteding	februari 2011
- collegebesluitvorming uitvoering aanbesteding	maart 2011
- raadsbesluitvorming uitvoering aanbesteding	april 2011
-aankondiging aanbesteding	begin mei 2011
- uitvoering aanbesteding	mei/ juni 2011
- Voornemen tot gunning	eind juni 2011
- collegebesluit uitkomst aanbesteding	juni 2011
- raadsbesluitvorming uitkomst aanbesteding	juli 2010

**Financiële consequenties**

Op dit moment niet van toepassing. De uiteindelijke financiële consequenties zullen duidelijk worden na uitvoering van de aanbesteding.

Aalten, 14 december 2010

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Aalten,  
De secretaris, De burgemeester,

J. Nobel

G. Berghoef



DE RAAD DER GEMEENTE AALTEN;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 december 2010;

gelet op het bepaalde in de Gemeentewet;

B E S L U I T :

1. op basis van de uitkomsten van de verdiepende marktconsultatie betreffende de toekomstige huisvesting van het maatschappelijk zwempakket van de gemeente Aalten een eerste voorkeur uit te spreken voor het scenario waarbij het eigendom van 't Walfort aan een marktpartij wordt overgedragen, waarna het maatschappelijk zwempakket bij deze marktpartij wordt ingekocht; hierbij de marktpartij de mogelijkheid geven over te gaan tot sluiting van het bestaande recreatiebassin en toevoeging van een commerciële functie;
2. naar aanleiding van punt 1. overgaan tot voorbereiding van de noodzakelijke aanbestedingsprocedure.

AALTEN, 25 januari 2011

De Griffier, De Raad voornoemd, De Voorzitter,

M.A.J.B. Fiering

G. Berghoef