



## AGENDAPUNT NO.

Voorstel tot vaststelling van het bestek voor de aanbesteding van het maatschappelijk zwempakket met de overdracht van eigendom van opstal 't Walfort

### AAN DE RAAD

#### **Samenvatting**

Ten aanzien van de toekomstige huisvesting van ons maatschappelijk zwempakket heeft u een eerste voorkeur uitgesproken voor een scenario waarbij het eigendom van 't Walfort aan een marktpartij wordt overgedragen, waarna het maatschappelijk zwempakket bij deze marktpartij wordt ingekocht. Hierbij krijgt deze marktpartij de mogelijkheid over te gaan tot sluiting van het bestaande recreatiebassin en toevoeging van een commerciële functie. U heeft hierbij besloten over te gaan tot voorbereiding van een aanbestedingsprocedure. Voor de uitvoering van deze aanbestedingsprocedure is het nodig om een bestek vast te stellen. Wij stellen u voor om - met inachtneming van de punten zoals in dit raadsvoorstel genoemd - dit bestek vast te stellen en over te gaan tot uitvoering van de aanbestedingsprocedure.

#### **Inleiding**

Op 17 november 2009 heeft u besloten de mogelijkheden tot algehele verkoop van 't Walfort nader te onderzoeken. Ter uitvoering van dit raadsbesluit zijn er in maart en november 2010 een tweetal marktconsultaties georganiseerd. Op basis van de uitkomsten van deze marktconsultaties heeft u – conform ons collegebesluit d.d. 14 december 2010 – op 25 januari 2011 besloten:

1. 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 krijgt de marktpartij de mogelijkheid over te gaan tot sluiting van het bestaande recreatiebassin en toevoeging van een commerciële functie.
2. Naar aanleiding van punt 1. over te gaan tot voorbereiding van de noodzakelijke aanbestedingsprocedure.

Een kopie van ons collegebesluit d.d. 14 december 2010 en het raadsvoorstel en -besluit d.d. 25 januari 2011 treft u als **bijlagen 1 en 2** bij dit raadsvoorstel aan. In deze stukken treft u onder andere een overzicht aan van de besluitvormingsprocedure tot dusverre, een indicatie van de financiële consequenties van de scenariokeuze van 25 januari 2011 en inzicht in – mogelijke – ruimtelijke consequenties van de scenariokeuze van 25 januari 2011.

Conform uw besluit zijn de voorbereidingen getroffen voor een openbare aanbestedingsprocedure. Voor de uitvoering van deze aanbestedingsprocedure is het noodzakelijk om een bestek vast te stellen. Door extern adviesbureau Drijver en Partners en de ambtelijke organisatie is dit bestek opgesteld. Dit bestek is door een gerenommeerd aanbestedingsjurist getoetst. Dit bestek treft u als **bijlage 3** bij dit raadsvoorstel aan. Wij stellen u voor om – met inachtneming van de punten zoals onder de inhoudelijke toelichting in dit voorstel benoemd – in te stemmen met dit bestek en vervolgens over te gaan tot uitvoering van de noodzakelijke aanbestedingsprocedure. Zie hiervoor ons collegebesluit van 15 maart 2011 dat als **bijlage 4** aan dit raadsvoorstel is toegevoegd.

#### **Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving**

Voorliggend voorstel betreft de uitvoering van het raadsbesluit d.d. 25 januari 2011 betreffende de scenariokeuze toekomstige huisvesting maatschappelijk zwempakket gemeente Aalten.

#### **Inhoudelijke toelichting op het voorstel**

Op 25 januari 2011 heeft u besloten een eerste voorkeur uit te spreken voor een scenario waarbij het eigendom van 't Walfort aan een marktpartij wordt overgedragen, waarna het maatschappelijk zwempakket bij deze marktpartij wordt ingekocht. Hierbij krijgt een marktpartij de mogelijkheid over te gaan tot sluiting van het bestaande recreatiebassin en toevoeging van een commerciële functie.

Dit scenario is verwerkt in voorliggend bestek. Volledigheidshalve willen wij u wijzen op een vijftal belangrijke punten uit dit bestek, namelijk:

1. het maatschappelijk zwempakket en tariefstelling
2. het eigendom van de opstallen
3. het eigendom van de grond
4. de looptijd van de met een marktpartij af te sluiten overeenkomsten
5. de jaarlijkse bijdrage.

In het onderstaande wordt dit vijftal punten kort behandeld. Voor een uitgebreidere toelichting verwijzen wij u naar de relevante onderdelen van het bestek.

### **1. Maatschappelijk pakket en tariefstelling**

In bijlage 9 bij het bestek hebben wij het maatschappelijk zwempakket gedefinieerd. Dit maatschappelijk zwempakket is gebaseerd op het huidige activiteiten aanbod van 't Walfort. Gelet op het feit dat u bij vaststelling van de Programmabegroting 2011-2014 in november 2010 heeft besloten om ingaande schooljaar 2011-2012 het schoolzwemmen af te schaffen, bestaat het maatschappelijk zwempakket uit de volgende categorieën:

1. Recreatief zwemmen
2. Instructiezwemmen
3. Doelgroepzwemmen
4. Verenigingszwemmen

We hebben voor alle categorieën een minimum aantal uur per week vastgesteld, alsmede een minimum aan het aantal uur dat het bad opengesteld moet zijn voor de aanbod van het gehele maatschappelijk pakket. Voor de categorieën recreatief zwemmen en verenigingszwemmen is in bijlage 10 tevens een maximumtarief bepaald. Aangezien bovenstaande categorieën 2 en 3 commercieel interessanter zijn voor een marktpartij hebben wij ervoor gekozen om voor deze categorieën geen maximumtarief te bepalen. Dit vanuit de veronderstelling dat een marktpartij goed zicht heeft op de vraag van de lokale bevolking en de prijs die men bereid is te betalen voor een activiteit binnen deze categorieën.

De model exploitatieovereenkomst die als bijlage aan het bestek is toegevoegd biedt overigens de mogelijkheid dat exploitant en gemeente in onderling overleg het maatschappelijk pakket aanpassen.

### **2. Het eigendom van de opstallen**

Conform uw raadsbesluit van 25 januari 2011 gaat het vast te stellen bestek uit van overdracht van eigendom van de opstallen van 't Walfort. Dit willen wij doen door middel van het vestigen van een afhankelijk recht van opstal. Hierna is de gemeente geen eigenaar meer van deze opstallen en is zij ook niet meer – financieel – verantwoordelijk voor onderhouds- en andere eigenaarslasten. Na afloop van de erfpachtovereenkomst voor de grond, wordt de gemeente ook weer eigenaar van de opstallen. In de overeenkomst is opgenomen dat de exploitant de van de gemeente overgenomen opstallen niet mag wegnemen. De door de exploitant gerealiseerde opstallen mogen wel worden weggenomen. Doet de exploitant dit niet, dan wordt de gemeente eigenaar, zonder hiervoor een vergoeding te hoeven betalen.

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. Vandaar dat wij in de aanbesteding uit gaan van een verkoopprijs van 't Walfort van €1,-. Dit heeft tot consequentie dat bij overdracht van eigendom de boekwaarde van de opstallen in het jaar van verkoop moet worden afgeschreven. Het boekverlies moet gedekt worden uit de algemene reserve.

### **3. Het eigendom van de grond**

Bij de raadsbesluitvorming van 25 januari 2011 zijn geen finale uitspraken gedaan over overdracht van eigendom van de ondergrond en omliggende gronden. In de periode vanaf januari 2011 hebben wij een drietal opties nadrukkelijk onderzocht, namelijk:

1. een situatie waarbij de grond in eigendom van de gemeente blijft en in erfpacht wordt gegeven aan de toekomstige exploitant.
2. een situatie waarbij het eigendom van het gehele perceel over wordt gedragen aan een exploitant.
3. een situatie waarbij het eigendom van een gedeelte van het perceel over wordt gedragen aan een exploitant.

In het bestek gaan wij – op basis van het gedane onderzoek - uit van een situatie waarbij de grond in eigendom van de gemeente blijft en deze grond in pacht wordt gegeven bij de exploitant.

#### *Voordeel erfpachtconstructie*

Verkoop van het gebouw én grond is een weinig voorkomende constructie bij overdracht van een sportaccommodatie of ander maatschappelijk vastgoed. Meestal wordt er gekozen voor verkoop van de opstallen en het verpachten van de grond, waarbij de grond in eigendom van de gemeente blijft. De grond dient dan als mogelijk redmiddel voor de gemeente, indien de situatie zich voordoet dat de exploitatie in problemen raakt. Overdracht van eigendom van de grond – of gedeeltelijke overdracht van eigendom - is namelijk niet terug te draaien, ook niet bij eventuele wanprestatie of faillissement. Erfpacht laat de mogelijkheid om de grond (en daarmee de opstallen) na afloop van de pachtovereenkomst terug te laten vallen naar de gemeente. Ook is het mogelijk om bij faillissement of ernstige wanprestatie een mogelijkheid tot beëindiging van de erfpacht in te bouwen. Hier gaat een preventieve werking van uit. Wij gaan namelijk uit van een onvervreemdbaar risico bij het exploiteren van maatschappelijke voorzieningen. Bij problemen wordt uiteindelijk bij de gemeente aangeklopt, ongeacht afspraken of contracten. De constructie met erfpacht sluit hier goed bij aan.

Hierbij komt dat overdracht van eigendom van de grond de gemeente ook geen substantieel financieel voordeel oplevert boven een constructie waarbij gewerkt wordt met een langjarige pachtovereenkomst. Wel is het waarschijnlijk dat een marktpartij bij overdracht van eigendom bereid is om voor deze grond te betalen. Uit de marktconsultatie is gebleken dat het hier niet om substantiële bedragen gaat.

#### *Voorkeur overdracht van eigendom grond vanuit de markt*

Tijdens de verdiepende marktconsultatie werd vanuit de markt wel aangegeven dat het in uw voorkeursscenario voor een marktpartij noodzakelijk is om in ieder geval de grond waarop een commerciële functie wordt gerealiseerd in eigendom te hebben. In verband met de financiering van een commerciële functie zou een erfpachtconstructie tegenwoordig niet voldoende zekerheden bieden, aldus de geconsulteerde marktpartijen. Dit betekent dat het de nadrukkelijke wens is vanuit de markt om in ieder geval de grond onder een commerciële functie in eigendom te hebben. Wij zijn van mening dat deze noodzaak er niet is indien een gemeente een langdurige erfpachtovereenkomst met een marktpartij aangaat.

Zoals aangegeven in het raadsvoorstel dat op 25 januari 2011 in de raad behandeld, is het houden van 'grip' op de grond – vanuit ons gemeentelijk grondbeleid - overigens 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 op basis van ons grondbeleid niet met zich mee dat deze gronden om strategische redenen in eigendom gehouden zouden moeten worden.

#### **4. De looptijd van de af te sluiten overeenkomst.**

In het bestek gaan wij uit van een exploitatieovereenkomst met een looptijd van 20 jaar. Dit biedt ons als gemeente een langdurige borging van het maatschappelijk zwempakket. Ten aanzien van de pacht kiezen wij voor een eeuwigdurende erfpacht. Na afloop van de exploitatieovereenkomst kan de exploitant besluiten om dan wel een marktconforme canon te gaan betalen, dan wel de pacht te beëindigen. Een erfpachtovereenkomst met een harde einddatum (ook al ligt deze ver in de tijd) heeft als ongewenst nadeel, dat de exploitant aan het einde van de termijn (+/- vijf jaar daarvoor) waarschijnlijk geen (herstel)investeringen gaat doen, in de wetenschap dat het erfpacht gaat eindigen.

De canon die de exploitant betaalt gedurende de looptijd van de exploitatieovereenkomst bedraagt €1,-. Na afloop van de exploitatieovereenkomst laten we de canon opnieuw bepalen en wordt deze gebaseerd op de waarde van de grond op dat moment (commerciële zwemgerelateerde functies). Op deze manier wordt de exploitant uitgenodigd om voor de exploitatiebijdrage laag in te schrijven door de mogelijkheid van commerciële functies en verkrijgt de gemeente een marktconforme canon na afloop van de exploitatieovereenkomst.

## 5. De jaarlijkse bijdrage

In het bestek gaan wij ervan uit dat de exploitant jaarlijks een vaste bijdrage krijgt van de gemeente. Deze bijdrage staat vast voor de looptijd van de exploitatieovereenkomst, uiteraard met de jaarlijkse indexering zoals in de exploitatieovereenkomst opgenomen.

### Alternatieve beleidskeuzes

Indien u besluit het bestek aan te passen, zullen wij allereerst moeten beoordelen of de door u gewenste aanpassing mogelijk is. Indien dit mogelijk is, zullen wij het bestek aanpassen en wederom ter besluitvorming aan u voorleggen. Uiteraard zal een aanpassing van het bestek substantiële consequenties hebben voor de planning zoals bij de kop 'Vervolgstappen inclusief tijdspad benoemd'.

### Financiële consequenties

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

### Participatie en Communicatie

De notitie maatschappelijk pakket die als bijlage 9 is toegevoegd aan het bestek is toegezonden aan zwemvereniging Natare en duikclub Silent World.

Na raadsbesluitvorming zal de aanbesteding formeel uitgeschreven en gepubliceerd worden.

### Vervolgstappen inclusief tijdspad

Na vaststelling van het bestek zal de aanbestedingsprocedure doorlopen worden waarbij we streven naar onderstaande planning:

Publicatie bestek	25 mei 2011
Bezichtiging accommodatie	6 juni 2011
Vragen uiterlijk in te dienen	20 juni 2011
Nota van inlichtingen	30 juni 2011
Sluitingsdatum indiening offertes	15 augustus 2011, 12.00 uur
Presentatie aanbiedingen	18 augustus 2011
Verificatiebespreking	26 augustus 2011
Gunningsadvies naar B&W	30 augustus 2011
Voornemen tot gunning	12 oktober 2011
Ondertekening contracten	30 oktober 2011
Beoogde start dienstverlening	1 januari 2012

### Bijlagen

- Bijlage 1: collegebesluit bestek aanbesteding maatschappelijk zwempakket en overdracht van eigendom zwembad 't Walfort;
- Bijlage 2: kopie collegebesluit d.d. 14 december 2010
- Bijlage 3: kopie raadsvoorstel en –besluit d.d. 25 januari 2011
- Bijlage 4: bestek aanbesteding exploitatie en overdracht van eigendom 't Walfort

Aalten, 19 april 2011

Burgemeester en wethouders,

J. Nobel  
secretaris

G. Berghoef  
burgemeester



DE RAAD VAN DE GEMEENTE A A L T E N ;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 april 2011;

gelet op het bepaalde in De gemeentewet;

B E S L U I T :

1. Met inachtneming van de punten zoals in het raadsvoorstel genoemd in te stemmen met het bestek voor de aanbesteding van het maatschappelijk zwempakket met de overdracht van eigendom van zwembad 't Walfort.
2. Over te gaan tot uitvoering van de noodzakelijke aanbestedingsprocedure.

AALTEN, 24 mei 2011

De Raad,

.....  
M.A.J.B. Fiering  
griffier

.....  
G. Berghoef  
voorzitter