

Nr. 80 (2007)

Betreft: Nieuwbouw zwembad

Aan de leden van de Gemeenteraad

Inleiding; terugblik

Hoe te komen tot de vervanging van het gemeentelijke zwembad in Den Helder is al meerdere jaren een belangrijk discussiepunt. Van alle kanten is het probleem bekeken en is discussie geweest. De raadscommissie en de raad hebben hierover enige keren gesproken aan de hand van de resultaten van de gedane onderzoeken en niet in de laatste plaats de financiering.

In herinnering wat wat met betrekking tot het zwembad is uitgezocht en onderzocht:

1995	Nota "Kopje onder". Stichting Schots geeft aan onvoldoende reserves te kunnen opbouwen voor renovatie of nieuwbouw.
2002	Stichting Schots presenteert onderzoeksrapporten waarin de noodzaak tot renovatiemaatregelen wordt aangetoond om de levensduur te kunnen verlengen.
2003	Adviesbureau Hopman en Andres (H&A) stelt toekomstvisie op, incl. een mogelijke combinatie van een vervangende sporthal Sportlaan.
2004	Concept-bestuursopdracht in de Gemeenteraad gericht op scenario 3 van rapport H&A, d.w.z. realisatie vervangende nieuwbouw in combinatie met vervangende sporthal.
2005 (januari)	Vaststelling nieuwe bestuursopdracht door de Gemeenteraad met als 1 <sup>e</sup> stap: onderzoek naar renovatiemogelijkheden en nadere onderbouwing noodzaak vervanging sporthal Sportlaan
2005 (mei/juli)	Onderzoek H&A wijst uit dat vervangende nieuwbouw Sporthal Sportlaan gelet op aanwezige en toekomstige particuliere aanbod, niet nodig is. MOP/renovatiereport van bureau OLCO wijst uit dat renovatie en upgrading van het bestaande zwembad relatief (te) duur is.
2005 (september)	Locatiestudie OLCO geeft aan dat vervangende nieuwbouw op het huidige zwembadterrein financieel en ruimtelijk het meest wenselijk is.
2006	In februari besluit College om te koersen op nieuwbouw zwembad. Uitvoeren benchmarkonderzoek voor een beter inzicht investeringen en exploitatie. Samenwerking met andere partners dan de stichting De Schots wordt open gehouden
2006	Afronding benchmark en besluit College tot uitwerking van scenario B, 1.170 m2 zwemwater met aanvulling van de behoefte van het CZSK. Heroverweging locatie Het Nieuwland wanneer zich een partner een meer optimale locatie in financiële en ruimtelijke zin inbrengt bij de aanbesteding.
2006	September besluit College tot uitwerking definitief PVE voor bouw en exploitatie, het juridisch positioneren van de stichting en voorbereiding EU-aanbesteding zowel bouw als exploitatie.

De achterliggende maanden is het besluit van het College verder uitgewerkt en uitgezocht op welke wijze finale antwoorden kunnen worden gegeven op de nog openstaande vragen.

In deze raadsinformatiebrief wordt hier nader op ingegaan. Het is vervolgens zaak om het realiseringstraject concreet uit te werken.

Het afgesproken proces

Op 7 maart 2007 is de commissie ESC geïnformeerd over de te nemen stappen voor wat betreft de voortgang van het zwembad te weten:

- stap voorbereiding, onderdeel definitiefase
- stap voorbereiding, onderdeel Voorlopig Ontwerp (VO)
- stap voorbereiding, onderdeel Definitief Ontwerp (DO)
- stap procedure, onderdeel VO
- stap procedure, onderdeel DO
- stap uitvoering

Bij de aanpak van deze werkzaamheden werd duidelijk dat er niet aan ontkomen kon worden dat de werkzaamheden in elkaar over gingen lopen. Bovendien werd overduidelijk dat de positie van de huidige eigenaar en exploitant van "de Schots", de 'Stichting Zweminrichting Den Helder', in het juiste juridische perspectief geplaatst diende te worden. Daarenboven bleek het wenselijk om de basisafspraken met de Marine af te hechten voor zover dit in het huidige stadium mogelijk is. Al dit voorbereidende werk is nagenoeg afgerond en wordt hierbij gerapporteerd om vervolgens tot de definitieve marsroute (bestuurlijk gedragen) te komen.

#### De positie van de huidige stichting Zweminrichting Den Helder

Zoals gememoreerd is het van cruciaal belang voor het verdere traject om de juridische status van de huidige zwembadstichting correct te positioneren.

Onderzoek heeft uitgewezen dat de positie van de stichting juridisch sterk is. Zo is de stichting economisch en juridisch eigenaar van het huidige zwembad incl. de ondergrond en is er géén directe invloed van de gemeente (meer) in de stichting of het bestuur.

Natuurlijk is er een subsidierelatie met de gemeente maar dat maakt niet dat de gemeente zonder overeenstemming met de stichting kan beschikken over grond en eigendom. Anders gezegd, als op de huidige locatie nieuwbouw moet plaatsvinden dan is dat het snelst te bereiken als sprake is van overeenstemming met de stichting.

Er is meerdere malen indringend overleg geweest met de stichting en dat heeft uiteindelijk geleid dat de stichting voornemens is mee te werken aan de bouw van een nieuw zwembad op de huidige locatie onder een aantal voorwaarden.

Een voorwaarde is dat voor de werknemers van de stichting de werkgelegenheid behouden wordt door overgang van die werknemers naar de volgende exploitant te garanderen.

Een andere voorwaarde is dat de grond slechts wordt overgedragen indien de stichting naar aanleiding van de aanbestedingsprocedure de opdracht tot bouw en exploitatie niet gegund krijgt (via overdracht bestuur aan gemeente).

*Belangrijk is vast te stellen dat met de stichting bereikt is, wanneer de stichting de exploitatieopdracht niet gegund krijgt, het bestuur zal aftreden en conform de statuten het verzoek bij de gemeente zal neerleggen om het bestuur over te nemen en de stichting te liquideren.*

#### De aanbesteding en locaties

De gemeente hikt aan tegen de hoge bouw- en exploitatiekosten van een nieuw zwembad. Niet ten onrechte want een dergelijke gemeenschapsvoorziening kost langjarig veel gemeenschapsgeld. Dit maakt dat er soms signalen worden afgegeven om de ontwikkeling en exploitatie van een zwembad aan de markt over te laten. Dat kan maar dan moet er wel een aanbesteding c.q. marktoproep gedaan worden die uitgaat van een basis die spoort met de Europese regelgeving voor wat betreft aanbesteding van het ontwerp, de bouw, de financiering en het onderhoud (bouw) en dienstverlening (exploitatie)

Om deze basis te scheppen is de medewerking van de huidige zwembadstichting nodig. Voor het aanbestedingstraject is een locatie nodig waarop het project gerealiseerd kan worden. Uit locatieonderzoek d.d. 28/12-05) is al gebleken dat de locatie van het huidige zwembad de te prefereren locatie is omdat:

- het bestemmingsplan al passend is;
- de complete infrastructuur al aanwezig is en
- deze locatie zeer centraal en goed bereikbaar is.

De grond van de stichting dient daartoe (uiterlijk) na gunning te worden overgedragen aan de gemeente.

Het ligt voor de hand dat koop niet om niet geschiedt (de stichting heeft destijds de grond ook gekocht van de gemeente) doch tegen de waarde in het economisch verkeer voor wat betreft maatschappelijke doeleinden. De verkoopopbrengst komt ten goede aan de stichting (en bij liquidatie indirect aan de gemeente). Voor de stichting is echter overdracht om niet het uitgangspunt. Zij geeft aan voor een dergelijke transactie geen gelden te hoeven ontvangen. Gaande de procedures zal dit uiteindelijk definitief gepositioneerd worden.

Om ook bij aanbieders voor andere locaties de algemene beginselen van het aanbestedingsrecht (transparantie, non-discriminatie, gelijkheid en objectiviteit) te waarborgen, worden de aanbieders verplicht de voor hun ontwikkeling benodigde grond(en) eveneens ter verkoop en overdracht aan de gemeente aanbieden. Er ontstaat zodoende een "level playingfield" voor alle partijen in het kader van de Europese aanbesteding. Anders gezegd, aanbestedingsvoordelen worden uitgesloten.

Uiteraard staat het partijen vrij om ook met een eigen locatie te komen. Met andere woorden, het zoekgebied qua ruimtelijke ordening beperkt zich op voorhand in principe niet tot de omgeving van Het Nieuwland. Deze ruimte wordt gegeven om ten volle consequenties van financiële aard en ruimtelijke ordening bij de finale besluitvorming te kunnen betrekken..

Bij alternatieve locaties geldt dat het bestemmingsplan passend moet kunnen worden gemaakt. Ook dienen deze aanbiedingen uiteraard ten volle te voldoen aan het Programma van Eisen en de andere transparante voorwaarden die in het kader van de Europese regelgeving vereist worden. Hoe dan ook, er ontstaat een basis die het mogelijk maakt een transparant Europees traject in te gaan voor de aanbesteding van de bouw en de exploitatie van het zwembad. De markt kan op basis van de gemeentelijke uitgangspunten elke locatie aanbieden.

Om de aanbesteding procedureel correct te laten verlopen is een concept-aanbestedingsleidraad opgesteld dat juridisch wordt getoetst.

#### Kwalitatief en technisch programma van eisen

Van de voorbereiding zijn de stappen definitiefase, VO en DO, in elkaar geschoven. In die zin dat de documenten zijn afgerond waarop het aanbestedingstraject in gegaan kan worden. Een fysiek VO en DO zijn niet uitgewerkt omdat dit juist het element is waarin de marktwerking tot uitdrukking komt.

Wel is een gedetailleerd Programma van Eisen als basis uitgewerkt.

Naast allerlei technische details, die in het PvE zijn opgenomen, is het opgenomen aantal voorgeschreven m<sup>2</sup>-zwemwater cruciaal voor de marktwerking. Deze omvang is naar aanleiding van eerdere onderzoeken voor de gemeente Den Helder met zijn zwemtraditie, al vastgesteld op 1.170 m<sup>2</sup> zwemwater incl. zogenaamd buitenwater (excl. Marinegebruik).

Omdat de Marine ook een belangrijke rol speelt bij de exploitatie van het zwembad maar ook specifieke wensen heeft zal de markt gevraagd worden met ontwikkel- en exploitatiemodellen te komen. Als dan volledig inzicht bestaat in de inschrijvingen, kan op basis van de criteria worden geselecteerd/gegund.

#### De exploitatie

Ontwikkeling en exploitatie zijn in principe los gekoppeld van elkaar. De reden daarvoor is dat het exploiteren enerzijds en het ontwikkelen en realiseren anderzijds, twee totaal verschillende grootheden cq. specialismen zijn. Bij de uitwerking van het aangeboden zwembadconcept zal de gekozen exploitant wel worden betrokken en zal hij akkoord moeten gaan met het uitgewerkte plan. Overigens laat een aanbesteding in 2 percelen, bouw en exploitatie, de mogelijkheid open voor mogelijke aanbieders om beide percelen toch gekoppeld aan te bieden, uiteraard passend binnen de EU-regelgeving. Het kan zijn dat de aanbieder voordelen ziet en dit voordeel wil presenteren. Bij het uitschrijven van de aanbesteding moet deze mogelijkheid dan kenbaar worden gemaakt. De afspraken tussen de exploitant en de gemeente zullen echter ook in dat geval in een overeenkomst worden vastgelegd.

#### Het Commando Zeestrijdkrachten (Koninklijke Marine)

Met de Koninklijke Marine (KM) heeft meerdere keren intensief overleg plaatsgevonden. De KM is in het huidige zwembad een belangrijke partner voor het concept en de exploitatie. De KM heeft nog een contract dat tot en met 2010 doorloopt. De KM heeft uitgesproken ook na 2010 behoefte te hebben aan zwemwater en dit zwemwater niet in eigen beheer te zullen nemen.

Het nieuwe zwembad dat de gemeente wenst te ontwikkelen is de eerste optie voor samenwerking mits de KM in staat wordt gesteld hun opleidingen ook te kunnen geven.

Met de KM is daarvoor de behoeftestelling opgesteld. De voorzieningen die noodzakelijk worden geacht zijn deels exclusief voor Marinegebruik en deels ook bruikbaar voor de gemeenschap.

Met name het zwembassin is ook ten algemene nutte op de tijdstippen dat de Km geen gebruik maakt). De KM claimt exclusief gebruik van maandag tot en met vrijdag van 8.00 tot 17.00 uur.

De gevraagde grootte en diepte van dit "marinebad" past naadloos in de behoefte van de bevolking voor recreatie-, wedstrijd-, en schoolzwemmen en waterpolo (vergelijk met huidige situatie).

De behoeftestelling van de Marine is geraamd en wordt door de Marine doorgerekend op realiteit.

Aan de hand van deze kosten en het geclaimde exclusieve gebruik wordt onderhandeld over de bijdrage die de Marine uiteindelijk moet gaan betalen.

De Koninklijke Marine heeft hier tijd voor nodig omdat het huidige contract nog doorloopt tot en met 2010 en in de meerjarenbegroting van Defensie nog geen kostenpost is opgenomen voor de voortzetting van het contract, maar er zijn intern bij Defensie al wel de aanzetten hiertoe gegeven.

Omdat het in dit stadium onmogelijk is 100% zekerheden met de Koninklijke Marine overeen te komen is het toch verstandig het intentioneel eens te zijn, middels een convenant. De Koninklijke Marine is hier ook voorstander van en is bereid om te komen tot een intentieovereenkomst waarin de wederzijdse bedoelingen waaronder de behoeftestelling, staan omschreven.

#### De financiële paragraaf

In het eerder uitgevoerde benchmarkonderzoek zijn de berekeningen van verschillende investeringvolumes van verschillende modellen doorgerekend. Door de exploitatie aan te besteden zal de markt aangeven wat het werkelijk zal zijn. Uitgangspunt bij de exploitatie is wel dat er vooralsnog een sociaal plafond is aangebracht voor de tarieven.

De wijze waarop de Koninklijke Marine financieel participeert is momenteel onderwerp van gesprek.

De Marine zelf geeft drie denkrichtingen:

- afkoop gebruiksrechten voor 20-25 jaar via een eenmalige bijdrage;
- de betaling van een jaartermijn (20-25 jaar) waarin is begrepen een exploitatie- en investeringscomponent of
- een mengvorm

#### Het verdere realiseringstraject

Een gemeenschapsvoorziening zoals een zwembad kost iedere gemeente jaarlijks forse exploitatiebijdragen. Het is een utopie te veronderstellen dat een dergelijke voorziening door de markt om niet of slechts tegen geringe bedragen wordt aangeboden. Wel is het de verwachting dat door de voorgestelde, losgekoppelde aanbestedingsstrategie er maximale marktwerking kan optreden.


Voor de planning geldt dat in het meest tijdgunstige scenario het realiseren, vanaf het op de markt zetten tot de oplevering, ca. 36 maanden in beslag zal nemen. De benodigde WRO procedures met mogelijk bezwaarprocedures zijn echter veelal tijdrovend.


Het thans uitgewerkte traject biedt de markt de mogelijkheid om binnen de eigen disciplines scherp in te schrijven en tot alternatieven te komen. Heel uitdrukkelijk wordt dat in de uitschrijving meegenomen. Het is aan de markt om dan met creativiteit te komen waarna keuzes gemaakt kunnen worden.

Als alles volgens planning verloopt kan begin 2009 met de bouw begonnen worden en kan eind 2010 het nieuwe zwembad in gebruik worden genomen.

Den Helder, 11 december 2007.

Burgemeester en Wethouders voornoemd,

  
burgemeester  
S. Hulman

  
secretaris  
H. Raasing