

Raadsvergadering : 15 december 2016
Naam opsteller : Simon van Dam
Informatie op te vragen bij : Nicole Zwartele
Portefeuillehouder(s) : Hugo Snabilie
Zaaknummer :
Registratienummer : RAAD160132

Onderwerp: financiering Maritieme centrum

Aan de raad,

Beslispunt:	– Een eenmalige bijdrage van € 161.917,33 beschikbaar te stellen om de ontwikkeling van het Maritieme centrum aan De Werf in Egmond aan Zee mogelijk te maken; – de benodigde grond over te dragen aan Stichting de Egmonder Pinck en de KNRM; – indien de activiteiten van Stichting de Egmonder Pinck eindigen, het recht van levering te bedingen; – over te gaan tot verkoop van de twee vrijkomende panden aan de Julianastraat en Schipper van der Plasstraat in Egmond aan Zee; – in te stemmen met bijgevoegde begrotingswijziging.
--------------------	---

1. Waar gaat dit voorstel over?

1.1 Inleiding

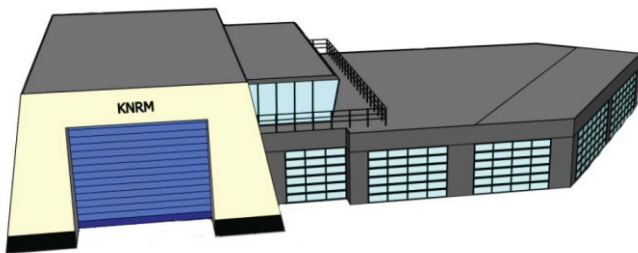
Het Maritieme centrum vormt een nieuw onderkomen voor de Koninklijke Nederlandse Redding Maatschappij (KNRM), de Egmondse reddingsbrigade (ERB) en de Stichting de Egmonder Pinck (de Pinck) (hierna: de partijen).

De Pinck is een historisch vissersvaartuig en de Pinck-loods is in mei 2003 tot stand gekomen door middel van een tijdelijke vrijstelling voor een periode van 5 jaar (art. 17 WRO oud). De tijdelijke loods was opgericht ten behoeve van de bouw van de historische boot. Nadat de loods gereed was, is men op zoek gegaan naar een locatie om deze boot te kunnen stallen.

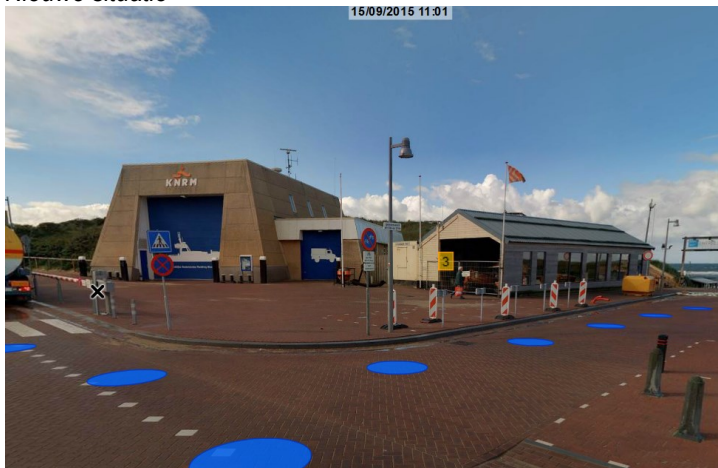
De Stichting Museum van Egmond heeft begin 2007 een bouwaanvraag ingediend voor de bouw van een definitief onderkomen voor de Pinck. In overleg met de gemeente is ervoor gekozen daarvoor het huidige (destijds tijdelijke) gebouw te blijven gebruiken.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Egmond aan Zee – Centrum en Boulevard (15 mei 2012) is de huidige locatie bestemd als permanent onderkomen voor de Pinck.

Op 26 september 2013 heeft uw raad voor de herinrichting en herontwikkeling van de Werf een stedenbouwkundig plan vastgesteld en een investeringsbudget beschikbaar gesteld van 2,1 mln. Vervolgens stelde uw raad op 25 juni 2015 een nieuw bestemmingsplan vast waarin onder meer het Maritieme centrum planologisch mogelijk is gemaakt.



Nieuwe situatie



Huidige situatie

Realisatie van het Maritieme centrum is echter niet mogelijk omdat de Pinck haar deel van de investering voor de bouw niet volledig kan betalen. Dit voorstel gaat over een financieringsvoorstel aan uw raad.

1.2 Financiering

De partijen hebben een verdeling van de investeringskosten gemaakt (bijlage 3). De totale investering bedraagt € 768.473,-.

KNRM

Het investeringsdeel van de KNRM bedraagt € 198.546,83. Dit wordt bekostigd uit eigen middelen.

ERB

Het investeringsdeel van de ERB bedraagt € 323.008,83. Dit wordt gedekt door de kostprijs dekkende huur die de gemeente voldoet aan de KNRM.

De Pinck

Voor de Pinck bedraagt de investering à € 246.917,33.

De Pinck heeft € 25.000,- uit eigen middelen/eigen werkzaamheden. Daarnaast kunnen zij € 60.000,- lenen bij de bank (zie bijlage 4). De Pinck heeft in eerste instantie aangegeven dat er kosten bespaard konden worden door zelf de afbouwwerkzaamheden uit te voeren. Later is gebleken dat sommige bouwwerkzaamheden niet volgens de eisen van het Bouwbesluit zijn geraamd. Voor bouwen in de kustzone gelden immers andere regels. Daarnaast waren een aantal zaken niet meegenomen met de raming, zoals legeskosten en architectkosten.

Er is uiteindelijk een bedrag van € 161.917,33,- nodig om het Maritieme centrum te realiseren. Dit bedrag is bedoeld voor de bouw van het deel waarin de Pinck wordt ondergebracht.

Het bestuur van de Pinck heeft in meerdere bestuurlijke overleggen met de portefeuillehouder aangegeven enthousiast te zijn over het plan en gehoor te willen geven aan de wens van de gemeente om een ander onderkomen te betrekken, maar ook dat een verhuizing niet op hun initiatief plaatsvindt en dat hiervoor niet voldoende middelen zijn. Het bestuur benadrukt dat het een *eenmalige* bijdrage van de gemeente betreft en dat zij geen verdere verzoeken om bijdragen zullen doen.

1.3 Noodzaak realisatie Maritieme centrum

Zoals hiervoor is vermeld, is zowel een stedenbouwkundig plan als een bestemmingsplan vastgesteld om de Werf een ruimtelijke kwaliteitsimpuls te geven. Het is daarom van belang dat ook het Maritieme centrum wordt gerealiseerd, zodat de kwaliteitsimpuls voor de Werf wordt afgerond en de vastgestelde visie wordt uitgevoerd. Op zo'n zichtbare locatie, direct aan de openbare weg gelegen, is meer ruimtelijke kwaliteit gewenst dan in de huidige situatie.

Naast de noodzaak vanuit ruimtelijk perspectief om het Maritieme centrum te realiseren, vervult de Pinck een belangrijke functie voor het dorp. Dat is onderbouwd door dorpsvereniging "De Parel" in bijgaande brief (bijlage 5).

De investering is op dit moment nodig om het onderdeel van de Pinck te kunnen realiseren. Voor de toekomst is de maatschappelijke functie van de grond geborgd middels het bestemmingsplan. De investering moet men dus niet enkel zien als een investering in de Pinck, maar als een investering in het ruimtelijk afronden van de Werf met een duurzame cultureel-maatschappelijke en toeristische functie.

1.4 Verkoop twee panden ERB

Een ander positief gevolg van realisatie van het Maritieme centrum, is dat er gemeentelijke gronden vrij komen. De activiteiten van de reddingsbrigade worden immers verplaatst waardoor er twee locaties vrijkomen. Het betreft de panden aan de Schipper van der Plasstraat en de Julianastraat. Volgens de ERB biedt het Maritieme centrum voldoende ruimte als vervanging voor de twee locaties.

Nadat de panden vrijkomen, worden de locaties verkocht. Voordat de bouw van het Maritieme centrum start, volgt te zijner tijd hierover een apart voorstel.

1.5 Onderzoek lagere bijdrage aan Pinck

Er is ambtelijk en bestuurlijk veel overleg geweest met de Pinck over de financiering. Zo is onderzocht of door zelfwerkzaamheid c.q. sponsoring extra middelen gegenereerd kunnen worden. De gemeente heeft voor de Pinck (ambtelijk) een businessplan opgesteld waarbij suggesties zijn gedaan zoals het genereren van inkomsten uit het gebruik van de ruimte (zoals een fietsenstalling), verhuren van de boot, inkomsten van derden en crowdfunding. Dit heeft niet geleid tot extra middelen. Ook zijn de subsidiemogelijkheden onderzocht (bijvoorbeeld het Oranjefonds), maar dit heeft geen gewenst resultaat opgeleverd.

1.6 Eigendomssituatie De Pinck

De KNRM is eigenaar van het huidige KNRM gebouw. De gemeente is eigenaar van de ondergrond onder de huidige opstal van de Pinck. Voor de beoogde eigendom constructie

zijn een aantal scenario's onderzocht. Hierbij is het uitgangspunt dat de ERB (in de praktijk dus de gemeente) huurder wordt van eigenaar KNRM.

A. Eigendom KNRM, gemeente en Pinck huren van KNRM

De Pinck heeft aangegeven dat zij geen voorstander zijn van deze constructie. Zij hebben geen middelen dus zij zijn afhankelijk van subsidie en dat is uitdrukkelijk niet de bedoeling. Daarnaast is een lening zonder onderpand lastiger te verkrijgen.

B. Gemeente koopt appartementsrecht en verhuurt aan de Pinck

In dit scenario verhuurt de gemeente (als eigenaar of huurder) aan de Pinck (huurder of onderhuurder). Ten eerste is het beleidsmatig ongewenst om vastgoed aan de gemeentelijke portefeuille toe te voegen. Ook heeft dit scenario niet de voorkeur van de Pinck.

Conform de Wet Markt & Overheid is de gemeente gehouden aan het in rekening brengen van een kostprijsdekkende huur. De Pinck beschikt niet over de middelen om huur te betalen. Via een subsidie kan de huur echter worden gecompenseerd waardoor het betalingsprobleem voor de Pinck vervalt. In dit geval is het aan de gemeente om jaarlijks subsidie te verstrekken.

De gemeenteraad kan ook besluiten om het gebruik van het nieuwe onderkomen te laten vallen onder 'algemeen belang' zoals dat is vastgesteld voor maatschappelijk vastgoed. Hiermee kan het pand 'om niet' in gebruik worden gegeven. Nadeel van deze keuze is de onzekerheid of de Autoriteit Consument en Markt bij een controle het besluit van de raad respecteert.

In het algemeen is een nadeel van verhuur door de gemeente dat de gemeente verantwoordelijk is voor de eigenaarslasten en de bijbehorende lasten (opdracht bouw, financiering, onderhoud en overige eigenaarslasten). Na circa 15 jaar zou het break-even punt bereikt zijn. Gelet op het voorgaande heeft deze optie niet de voorkeur.

C. Apart eigendom KNRM en Pinck

Bij dit scenario heeft het gehele Maritieme centrum in de nieuwe situatie twee eigenaren: de KNRM en de Pinck. Deze constructie wordt geadviseerd om de volgende redenen.

Beleidsmatig is het gewenst om geen vastgoed aan de gemeentelijke portefeuille toe te voegen. Gelet op de sterke wens van De Pinck zelfstandig te opereren, ligt het voor de hand dat zij zelf eigenaar worden. Een voordeel is dat zij verantwoordelijk worden voor het beheer en onderhoud en daarbij het zakelijk recht (eigendom) van de nieuwbouw krijgen. Een ander voordeel is dat de partijen de bouw (grotendeels) zelf financieren en fungeren als opdrachtgever. Dit sluit aan bij gemeentelijk beleid om terug te gaan naar de kerntaken als het gaat om vastgoed.

Het gebruik en het beheer en onderhoud kunnen de partijen zelf financieren. De partijen worden na realisatie elk voor hun deel verantwoordelijk voor de exploitatie van het Maritieme centrum.

Beëindiging activiteiten

Tot nu toe heeft De Pinck bewezen dat zij een solide en stabiele organisatie is, maar het risico bestaat dat de activiteiten van de Pinck eindigen. In dat geval verkrijgt de gemeente enerzijds het recht op levering van het appartementsrecht, zodat vervreemding aan een 'onbekende' partij wordt voorkomen en de bijdrage naar de gemeente terugvloeit. Ook de overige bezittingen vallen dan toe aan de gemeente.

Anderzijds heeft de Pinck geen vordering op de gemeente voor wat betreft de eigen investering(en). De gemeente zal dan wel een nieuwe partij moeten vinden die een functie gaat vervullen die past binnen de bestemming.

Om het vorenstaande te bereiken wordt tussen de gemeente en de Pinck een overeenkomst gesloten, waarin o.a. wordt vastgelegd dat de bijdrage uitsluitend is bedoeld voor de verwerving van het appartementsrecht en waarin wordt vastgelegd dat bij beëindiging van de activiteiten de bezittingen van de Pinck toevallen aan de gemeente.

Het bestuur van de KNRM, ERB en de Pinck hebben aangegeven dat zij akkoord zijn met de voorgestelde aanpak.

In bijlage 6 treft u een exploitatiebegroting aan van de Pinck. Hieruit blijkt dat de huidige exploitatielasten voor de ERB nagenoeg overeenkomen met de toekomstige huur van €16.000,-.

1.8 Precedenten

Vanwege de benodigde ruimtelijke- en kwaliteitsimpuls, verschilt de voorgestelde eenmalige bijdrage van andere verzoeken om een gemeentelijke bijdrage. Bovendien is de Pinck een unieke maatschappelijke voorziening en een meerwaarde voor het toeristisch aanbod. Zij is van grote cultuurhistorische waarde, vormt een beeldbepalend onderdeel van Egmond als badplaats. Egmond aan Zee heeft een roemrijk vissersverleden en De Pinck versterkt daarmee de identiteit van het dorp.

Vanwege het unieke karakter van deze voorziening is precedentwerking niet te verwachten (in het geval er meerdere organisaties om een bijdrage van de gemeente verzoeken).

1.9 Alternatief: Pinckloods blijft in stand

Het alternatieve plan houdt in dat de bestaande Pinck-loods blijft bestaan. Dit alternatief wordt niet geadviseerd, omdat dit ruimtelijk geen meerwaarde oplevert en niet past binnen de door uw raad vastgestelde stedenbouwkundige visie en het bestemmingsplan.

1.10 Vergunningen

Het bestemmingsplan (De Werf) om deze ontwikkeling mogelijk te maken is op dit punt onherroepelijk. De partijen hebben gezamenlijk door architect Philip Zwart een ontwerp laten maken waarvoor nog een omgevingsvergunning moet worden verleend. Daarnaast moet het Hoogheemraadschap nog een watervergunning verlenen om nieuwbouw mogelijk te maken.

2. Wat besluit de raad/wat krijgt de raad als hij “ja” zegt?

Dan is de noodzaak voor de realisatie van het Maritieme centrum een gegeven en is uw raad bereid om een eenmalige bijdrage te verstrekken van € 161.917,33,- voor de bouwkosten van het “Pinck deel” van het Maritieme centrum.

3. Waarom wordt dit onderwerp nu aan de raad voorgelegd?

- ☐ collegebevoegdheid:
- ☒ raadsbevoegdheid: het beschikbaar stellen van een eenmalige bijdrage van € 161.917,33,- is een bevoegdheid van de raad
- ☐ opiniërend:
- ☐ kaderstellend:

- ☐ maatschappelijk urgent:
- ☐ budgetrecht:
- ☐ anders, nl.:

4. Wie heeft er allemaal met de beslissing van de raad van doen?

Regionale samenwerking

- ☐ vindt plaats met gemeenten/via gemeenschappelijke regeling:
- ☐ is onderwerp van onderzoek met gemeenten:
- ☐ wordt nog niet onderzocht, biedt wel mogelijkheden omdat:
- ☒ komt hier niet voor in aanmerking omdat:n.v.t.

Burgerparticipatie: ja

Externe communicatie: ja

Extern overleg gevoerd met: partijen Maritieme centrum, "De Parel"

5. Waaruit bestaan de andere mogelijkheden om het doel te bereiken?

Zie boven

6. Wanneer wordt de beslissing van de raad uitgevoerd, gerealiseerd en wanneer wordt de raad daarover gerapporteerd?

- benodigde vergunningenprocedures worden opgestart en contracten worden afgesloten
- separaat advies over de verkoop van de panden van de ERB.
- de bouw van het Maritieme centrum volgt in 2017 (in overleg met de partijen)

7. Welke middelen zijn met dit voorstel gemoeid?

De middelen die met dit voorstel gemoeid zijn, betreffen een deel van de bouw van het Maritieme centrum, een nieuw onderkomen voor de KNRM, ERB en de Pinck en de huisvestingskosten van de huidige locaties van ERB.

Realisatie Maritieme centrum

De totale investering voor het maritieme centrum bedraagt € 768.473,-.

Voor de Pinck bedraagt de investering à € 246.917,33. De Pinck heeft € 25.000,- uit eigen middelen/eigen werkzaamheden. Daarnaast kunnen zij € 60.000,- lenen bij de bank.

Er is dus € 161.917,33,- nodig om de bouw mogelijk te maken. Voorgesteld wordt om een eenmalige bijdrage van € 161.917,33,- beschikbaar te stellen ten laste van het begrotingssaldo, zodat de bouwkosten gedekt zijn en het Maritieme centrum gerealiseerd kan worden. De bijdrage wordt verstrekt op grond van de overeenkomst met de Pinck.

De bijdrage wordt in 2016 ten laste van het begrotingssaldo begroot op het product Toerisme en Recreatie (Fcl 65602100 / ecl 43200). Een begrotingswijziging is bijgevoegd (bijlage 7).

Huisvestingskosten

Als de ERB verhuist, moet er huur betaald worden aan de KNRM à € 16.000 per jaar.

Doordat de definitieve verhuisdatum nog niet bekend is, begroten we de huur nog niet in dit voorstel.

De huidige huisvestingskosten à circa € 16.000 per jaar voor de huidige twee locaties aan de Julianastraat en de Schipper van der Plasstraat vallen pas vrij bij daadwerkelijke verkoop. Dit

zou kunnen betekenen dat er tijdelijk sprake is van onvoldoende dekking. Indien dit geval zich voordoet, volgt hierover een separaat collegevoorstel.
Vanzelfsprekend wordt zo spoedig mogelijk met de verkoopwerkzaamheden gestart.

Zijn er externe subsidiebronnen en welke zijn dat?
Nee, subsidiemogelijkheden zijn onderzocht, zie boven.

Risico's

- ☐ open-einde regelingen:
- ☐ garantieverplichtingen:
- ☐ risico's gemeentelijke eigendommen:
- ☐ overige risico's: het risico bestaat dat de activiteiten van de Pinck eindigen - waardoor weliswaar alle bezittingen van de Pinck toekomen aan de gemeente - en op dat moment de hypotheek (€ 60.000,-) niet is afgelost. De gemeente zal deze schuld moeten voldoen;
- ☐ opgenomen in het risicomanagementsysteem (Naris): n.v.t

Waarom moet de raad dit besluit met deze mogelijke oplossing nemen?

Zie boven

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. Begrotingswijziging
3. Verdeling investeringskosten
4. Brief Parel van Egmond
5. Exploitatiebegroting Pinck

Bergen, 8 november 2016

College van Bergen

M.J. Pothast
secretaris

drs. H. Hafkamp
burgemeester