

ADVIESNOTA BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Paraaf manager:	Paraaf gemeentesecretaris:	Paraaf portefeuillehouder:
<i>Akkoord</i> Gepkens, A. 22-10-2010 12:23:37	<i>Akkoord</i> Kandel, B. 22-10-2010 13:29:45	<i>Akkoord</i> Grootenboer, A. 25-10- 2010 15:49:12

Verantwoordelijke portefeuillehouder : A. Grootenboer
Team / Opsteller : team ontwikkeling / A. Incze
Vertrouwelijk op besluitenlijst : Openbaar
Openbaar vanaf :
Ondertekening stukken door college : Nee
Commissiebehandeling :
Steldatum : 22 oktober 2010
Soort stuk : Besprekstuk
Verseon kenmerk : 253981

Onderwerp

Voortzetting initiatieffase project 135. Fort Sabina

College besluit

1. In te gaan op het aanbod van de gebiedscommissie Brabantse Delta om de kosten voor het afronden van de initiatieffase voor haar rekening te nemen;
2. (conform de reguliere projectstructuur) bij de afronding van de initiatieffase de gemeenteraad een go/no go-besluit te laten nemen ten aanzien van het vervolg van het project.
3. De kosten direct in rekening te brengen bij de gebiedscommissie Brabantse Delta.

Samenvatting

Teneinde de restauratie en commerciële exploitatie van Fort Sabina vorm te geven is in 2007 gestart met het project 135. Fort Sabina. Het project bevindt zich in de initiatieffase. Onderdeel hiervan is het haalbaarheidsonderzoek dat door Monumentenfonds Brabant in 2009 is uitgevoerd. In deze rapportage is becijferd welke financiële middelen eenmalig benodigd zijn om het project te realiseren. Ondanks dat een deel van deze kosten op de markt kan worden afgewenteld, is het evident dat de gemeente een aanzienlijk deel van deze kosten voor haar rekening zal moeten nemen. Mede gelet op het financiële klimaat, was dat voor het toenmalige college aanleiding om het project tot nader order te bevriezen.

De gebiedscommissie Brabantse Delta heeft Fort Sabina tot één van haar aandachtsgebieden verheven. Zij hebben aangegeven het te betreuren dat het project is gestagneerd. Zij stellen nu voor om het project te vervolgen, waarbij zij bereid zijn de kosten voor de afronding van de initiatieffase voor hun rekening te nemen. Het is hen hierbij bekend dat de afronding van de initiatieffase gepaard gaat met het nemen van een go/no go-besluit door de gemeenteraad, en dit bepalend zal zijn of het project daadwerkelijk gerealiseerd zal worden.

College en raad worden nu verzocht een uitspraak te doen over het al dan niet vervolgen van het project.

Bijlagen

Datum BenW : 02-11-2010
Besluit BenW : Akkoord met volgende aanvulling

1. KADERS

Aanleiding

1.1.1.1. In 2007 is het startdocument vastgesteld voor de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van Fort Sabina te Heijningen. Conclusie was dat het fort veel meer potentie in zich heeft dan waar het nu voor gebruikt wordt. Tevens is grondig restauratiewerk noodzakelijk om het verdedigingswerk te kunnen preservareren. Door het vinden van nieuwe economische dragers kan worden bereikt dat er én meer gedaan wordt met de potenties en een gerestaureerd object in deze toestand kan blijven, zonder de structurele toevoeging van overheidsmiddelen. Uitgangspunt is dan ook om het fort volledig over te dragen aan een commerciële partij, zodat we als gemeente niet langer betrokken zijn bij de exploitatie en instandhouding van het fort.

Als uitwerking van het startdocument is er de afgelopen twee jaren geïnvesteerd in het restaureren van de meest in verval verkerende elementen (het poortgebouw en het tour-modèle), het vervaardigen van een visie op de toeristisch-recreatieve mogelijkheden in de Sabina-Henricapolder, het in beeld brengen van de beperkingen in relatie tot de cultuurhistorische en ecologische waarden van het fort, het inzichtelijk maken van subsidiemogelijkheden, en het maken van een globale inschatting van de kosten voor een herontwikkeling van de polder. Op 13 november 2008 heeft de gemeenteraad van Moerdijk ingestemd met het in huis halen van externe expertise in de vorm van het N.V. Monumentenfonds Brabant. Zij hebben een haalbaarheidsstudie verricht naar de herontwikkelingsmogelijkheden van het fort en in dit kader ook gesproken met potentieel geïnteresseerde exploitanten.

Op basis van de bestaande rapportages van Grontmij, ervaringscijfers en kengetallen heeft N.V. Monumentenfonds Brabant een globaal beeld geschetst van de te verwachte incidentele en structurele kosten om het fort toeristisch-recreatief te *kunnen* exploiteren. De belangrijkste ingrepen die hiervoor gedaan moeten worden, zijn:

- a. het restaureren van de kazerne, het kruithuis, het poortgebouw en de botenloodsen;
- b. het bouwkundig preservareren van de caponnières en magazijnen.
- c. het aanbrengen van de benodigde installaties;
- d. het verbreden van de ontsluitingsweg;
- e. het opwaarderen van de nutsvoorzieningen (inclusief aanleg van een drukriolering);
- f. de realisatie van een transferium en een calamiteitenontsluiting.

De door Monumentenfonds geraamde incidentele kosten bestaan uit deze fysieke ingrepen, aangevuld met bijkomende ontwikkelingskosten (verwervingen, vergunningen, verhuurkosten, rentekosten, etc.) en bedragen in zijn totaliteit circa € 7 miljoen (excl. BTW). Ondanks dat dit bedrag gereduceerd kan worden (zo levert het weglaten van de botenloodsen een besparing op van € 2,5 miljoen) en een deel van deze kosten op de markt kan worden afgewenteld, is het evident dat het overdragen van het fort aan een commerciële partij alleen succesvol kan zijn als we als gemeente een belangrijk deel van de kosten voor onze rekening nemen. Mede gelet op het financiële klimaat van de gemeente, is dat voor het toenmalige college aanleiding geweest om het project op 5 januari 2010 tot nader order te bevriezen.

De gebiedscommissie Brabantse Delta bestaat uit vertegenwoordigers van gemeenten, waterschappen, maatschappelijke organisaties en particulieren in het buitengebied en richt zich op de revitalisering van het buitengebied. De toeristisch-recreatieve ontwikkeling van Fort Sabina is één van de projecten die zij met belangstelling volgen. Het betreurde de commissie dan ook om te vernemen dat het project door het economisch klimaat was gestagneerd.

Het voorstel van de gebiedscommissie is nu om de kosten die nog resteren in de initiatieffase (groot € 37.000) voor haar rekening te nemen, teneinde het college en raad te prikkelen om het project alsnog te continueren. Doch is de gemeente hiertoe op geen enkele manier verplicht.

Doelstellingen

1. Doel van het project Fort Sabina is te komen tot restauratie van het fort in combinatie met een

volwaardige toeristisch-recreatieve exploitatie.

2. Doel van dit advies is om duidelijk te krijgen of de initiatieffase van het project Fort Sabina af kan worden gerond, teneinde de raad een gedegen go/no go-besluit te kunnen laten nemen ten aanzien van de uitvoering van dit project.

2. ADVIES

Onderbouwing advies

Het project is stopgezet halverwege de initiatieffase van het project. Nadeel hiervan is, dat de gemeenteraad niet in de gelegenheid is gesteld om op grond van alle benodigde informatie, een gedegen besluit te nemen over het al dan niet vervolgen van het project.

In de initiatieffase moet nog een aantal onderzoeken worden uitgevoerd, teneinde een compleet beeld te hebben van de haalbaarheid van de ontwikkeling. De lacune in kennis is tweeledig: enerzijds dient de planologische haalbaarheid nog te worden aangetoond en anderzijds is er onvoldoende zicht op de wijze waarop de markt tegemoet getreden dient te worden, de feitelijke interesse van marktpartijen binnen de gestelde kaders en de mate waarin de bij het project behorende investeringslast op de markt kan worden afgewenteld.

De resterende onderzoeken leveren ons de volgende ontbrekende inzichten:

- Planologische haalbaarheid van de ontwikkeling;
- zicht op de spelregels die in acht genomen moeten worden om de restauratie en de exploitatie van het fort te vermarkten;
- bepaling van de marktvraag en verrichten van een marktverkenning;
- zicht op het deel van de investeringslast dat afgewenteld kan worden op marktpartijen;
- bepaling van de investeringslast voor de gemeente.

Met de bijdrage vanuit de gebiedscommissie Brabantse Delta kan de gemeente zonder verdere financiële middelen de initiatieffase van het project afronden, om hierna alsnog een afweging te kunnen maken over het al dan niet vervolgen van het project. De gebiedscommissie is bekend met het gegeven dat door het beschikbaar stellen van gelden er geen zekerheid geboden kan worden of het project daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

Geadviseerd wordt gebruik te maken van deze kans en het project te continueren.

Alternatieven

Er zijn verschillende alternatieven denkbaar:

1. Project beëindigen

Op het moment dat college en raad van mening zijn dat er in de voorziene toekomst geen geld beschikbaar is voor het op de markt zetten van Fort Sabina (op de markt zetten impliceert dat je incidenteel geld uitgeeft om structureel geen lasten meer te hebben), dan kan het besluit zijn om het project te beëindigen. Op deze wijze komt er ambtelijke capaciteit vrij om andere zaken op te pakken. Wel vereist dit nog een aantal aanvullende besluiten:

- a. Standpunt eigendom fort:** De gemeente pacht het fort nu van Staatsbosbeheer. Zowel gemeente als Staatsbosbeheer zijn niet blij met deze rigide overeenkomst. Tussen partijen is overeenstemming over een hernieuwd kader (als basis van een opstalovereenkomst) dat een stuk minder 'regeltjes' bevat. Op het moment dat we als gemeente niets meer met het fort willen doen, noch geld willen steken in het reguliere beheer, dan zou het fort 'teruggegeven' kunnen worden aan Staatsbosbeheer. Dit heeft mogelijk wel consequenties voor het werkgelegenheidsproject Moerdijk, dat aan het fort nu een regulier takenpakket heeft voor het aan de slag houden van uitkeringsgerechtigden. Inzet zou dan moeten zijn

om met Staatsbosbeheer afspraken te maken over de continuering van deze groenwerkzaamheden door het werkgelegenheidsproject, al is de constatering wel dat op het moment dat we niet langer pachter van het fort zijn, we afhankelijk zijn van de welwillendheid van Staatsbosbeheer.

Willen we wel de huidige situatie handhaven, dan *is het advies om alsnog de huidige erfpachtovereenkomst te vervangen door de nieuwe opstalovereenkomst*, vanwege de betere voorwaarden uit deze overeenkomst.

- b. **Standpunt beheer fort:** Het huidige beheer van het fort kost de gemeente jaarlijks zo'n € 80.000 Euro en circa 250 ambtelijke uren. De beheerskosten bestaan uit het onderhouden van het groen conform de eisen van Staatsbosbeheer, het sluiten en actueel houden van de contracten met de gebruikers, het verrichten van klein onderhoud (bv. herstellen van elektra bij storingen en herstel verwarming wanneer deze dienst weigert), de kosten voor gas, water en electra en kapitaallasten. **In dit bedrag zitten geen kosten voor groot onderhoud verdisconteerd.** Het Meerjaren Onderhouds Programma dat in 2003 voor het fort is opgesteld (jaarlijkse kosten: 140.000 Euro prijspeil 2003) is namelijk nimmer door college en raad geaccordeerd. Dit houdt in dat de opstallen in de loop der jaren zullen verslechteren, waaronder ook het recent gerestaureerde poortgebouw en tour modèl. Het is thans niet duidelijk welke structurele kosten gemoeid zijn met het uitvoeren van minimaal onderhoud (voorkomen van verder verval), maar dat dit leidt tot een toename van structurele lasten is iets dat vaststaat.
- c. **Standpunt positie Pim Nuijten:** Op dit moment loopt een procedure om de relatie met kunstenaar Pim Nuijten op het fort te beëindigen. Nuijten is ooit door de toenmalige Stichting Fort Sabina in het zadel geholpen om het fort te 'bewaken', maar is er na het vertrek van de stichting nooit meer weggegaan. We hebben de huur opgezegd, maar op grond van het huurrecht kan hij 3 keer een jaar uitstel bedingen. *Advies is om deze procedure door te zetten*, want ook het Toeristen en Arrangementenbureau Willemstad, als zij in de gelegenheid worden gesteld om de tijdelijke exploitatie te continueren, zou graag de ruimten die thans in gebruik zijn door Nuijten willen betrekken bij hun activiteiten. Wanneer het fort wordt 'teruggegeven' aan Staatsbosbeheer is het ook zaak om dit vrij van gebruikers te doen.

2. Project continueren met nadere (financiële) kaderstelling

Huidige doelstelling van het project is het onderzoeken van de haalbaarheid van de restauratie van het fort in combinatie met een volwaardige toeristisch-recreatieve exploitatie. Er zijn op voorhand geen financiële kaders gesteld. Wanneer college en raad wel bereid zijn om te investeren in het restaureren en vermarkten van het fort, teneinde het cultuurhistorisch monument te behouden voor het nageslacht en het een aanvulling te laten zijn op het toeristisch-recreatieve product van de gemeente Moerdijk, maar wél binnen bepaalde grenzen, is het mogelijk om het project te continueren met een nadere financiële kaderstelling ("het project mag ons maximaal Euro kosten"). Bij afronding van de initiatieffase zal dan blijken of er binnen de gestelde kaders gekomen kan worden tot een haalbare ontwikkeling. Tevens kunnen college en raad zich dan uitspreken over het beschikbaar stellen van deze gelden en het geven van een go of no go voor het realiseren van het project.

3. Project beëindigen maar initiatieffase afronden

Dit alternatief is een combinatie van het voorliggende voorstel en het als eerst geschetste alternatief. Als het college en raad gebruik willen maken van het aanbod van de gebiedscommissie, maar daarnaast van mening zijn dat investeringen in Fort Sabina in het huidige economische klimaat *not done* zijn, is het mogelijk om de initiatieffase af te ronden maar op voorhand al duidelijk aan te geven dat het daar, in ieder geval voor deze raadsperiode, bij blijft. Het project zal dan na afronding van de initiatieffase worden beëindigd.

Betrokken partijen

Staatsbosbeheer

N.V. Monumentenfonds Brabant

Waterschap Brabantse Delta

Grondeigenaar Timmers

Planning

Indien college en raad besluiten om (de initiatieffase van) het project te continueren, is de totale

doorlooptijd voor het beantwoorden van de genoemde vraagstukken 1 jaar.

Na deze periode zal de gemeenteraad een gedegen besluit kunnen nemen over de afronding van de initiatieffase van het project en het al dan niet over gaan tot het vervolgen van het project (go/no go-moment). Een *go* zal dan inhouden dat de raad akkoord gaat met de financiële consequenties van de uitvoering, en dat de volgende fase (ontwerpfase) kan worden gestart. Bij een *no go* echter stopt het project. *De mogelijkheid bestaat dus dat, zelfs met de inbreng van gelden vanuit de gebiedscommissie ter afronding van de initiatieffase, er op basis van de uitkomsten van de gedane onderzoeken door de gemeenteraad wordt besloten om niet over te gaan tot realisatie.*

Communicatie

Samenvatting dient als basis voor het persbericht.

3. MIDDELEN

Kosten

In het volgende overzicht is weergegeven welke kosten er reeds in het project zijn gemaakt, en welke kosten er nog resteren om de initiatieffase af te ronden.

Kosten initiatieffase 135. Fort Sabina

(excl. BTW)

Gemaakte kosten

Ontwikkelingsvisie	€ 15.000,00
Haalbaarheidsonderzoek Monumentenfonds*	€ 24.900,00
Onderzoek bouwkundige staat	€ 20.500,00
Subsidiescan	€ 3.000,00
Totaal	€ 63.400,00

Nog te maken kosten (geen dekking)

juridische / fiscale toets ontwikkeling		€ 16.050,00
- risicoanalyse	€ 3.400,00	
- eigendomsconstructie	€ 1.200,00	
- aanbestedingsconstructie	€ 3.900,00	
- fiscale toets	€ 6.300,00	
- staatssteun	€ 1.250,00	
marktverkenning aanbestedingsvraagstuk		€ 7.000,00
planologisch onderzoek		€ 14.500,00
- natuur en landschap algemeen	€ 2.200,00	
- vleermuizenstudie	€ 2.400,00	
- bodem	€ 1.800,00	
- cultuurhistorie	€ 2.900,00	
- milieu	€ 1.800,00	
- overig	€ 3.400,00	
Totaal		€ 37.550,00

* Voor de haalbaarheidsstudie van Monumentenfonds Brabant hebben we € 10.000 subsidie gekregen van de provincie, op grond van de Beleidsregel Cultureel Erfgoed, Hoofdstuk 1 Ruimtelijk Erfgoed.

Dekking

Aangezien er voor de resterende onderzoeken geen dekking is heeft de gebiedscommissie Brabantse Delta aangeboden om deze kosten op zich te nemen.

Indien uw college en raad zouden besluiten om de initiatieffase te vervolgen, dan zouden de kosten kunnen worden voorgeschoten uit het budget externe adviseurs nieuwe plannen (5111800, 43524).

Vervolgens worden ze per boekjaar in rekening gebracht bij de gebiedscommissie.

Advies OR

4. RISICO'S EN KANSEN

Financieel

Het risico is aanwezig dat de marktverkenning (één van de resterende onderzoeken) in het huidige economische klimaat niet het meest optimale resultaat oplevert, zeker op het vlak van het inschatten van het deel van de investeringsopgave dat op de markt kan worden afgewenteld.

Juridische zaken

Op dit moment exploiteert het Toeristen en Arrangementenbureau Willemstad het fort. De overeenkomsten die in dit kader met hen zijn gesloten hebben steeds een maximale duur van een jaar, in verband met de noodzaak om het fort vrij te hebben van gebruikers op het moment dat een commerciële exploitant zich aandient. Het TAB zou graag met de gemeente een overeenkomst voor een langere periode aangaan. Het besluit dat door college en raad wordt genomen over dit voorstel is bepalend voor de mate waarin hieraan tegemoet gekomen kan worden. Na besluitvorming door de gemeenteraad, zal uw college dan ook een aanvullende adviesnota worden aangeboden waarin de keuzes met betrekking tot het beheer van het fort aan u worden voorgelegd.

Overig

Ondanks dat de noodzaak tot bezuinigen als argument kan worden gebruikt om het project te beëindigen, is de mogelijkheid aanwezig dat de uitvoering van het project nu juist een structurele bezuiniging oplevert: Door een eenmalige investering te doen, kan de exploitatie volledig aan een commerciële partij worden overgedragen, zodat we er als gemeente geen kosten meer aan hebben. Tevens blijft het fort behouden voor de toekomst en wordt het beter en intensiever gebruikt, waardoor het echt een aanvulling wordt op hetgeen we op toeristisch-recreatief vlak als gemeente te bieden hebben.
