# Raadsvoorstel

| | | |
|---|---|---|
| **Commissievergadering** | **:** | **Ruimte** |
| Titel | : | Keuze scenario's Bosbergtoren |
| Onderwerp | : | Bosbergtoren |
| Portefeuillehouder/Teamleider | : | Marian Jager/Walter Buijs |
| Extern zaak ID (zaakcode) | : | |

## Datum collegevergadering
11 januari 2022

## Voorgesteld besluit

1. De exploitatie en het beheer van de Bosbergtoren en het Bosbergpad duurzaam en adequaat te regelen

Hiervoor

2. Te kiezen voor het scenario 'Verhuur aan de Coöperatie bij samenwerking tussen lokale partijen'

3. Structureel € 48.000 beschikbaar te stellen. De dekking hiervan is meegenomen in de integrale afweging bij de programmabegroting 2022-2025.

4. Een algemeen belang besluit voor zienswijzen ter inzage te leggen.

5. Het college mandaat te verlenen tot het vaststellen van het algemeen belangbesluit inzake de verhuur, het beheer en de exploitatie van de Bosbergtoren, onder de voorwaarde dat tijdens de inzagetermijn geen zienswijzen danwel uitsluitend kennelijk niet-ontvankelijke zienswijzen worden ingediend.

## Inleiding
In 2015 is gestart met de bouw van Bosbergtoren die mogelijk werd gemaakt met een subsidie van de provincie. Het is nooit de bedoeling geweest dat de gemeente de Bosbergtoren zelf zou gaan exploiteren. Door omstandigheden ligt de volledige exploitatie en het beheer en onderhoud nog steeds bij de gemeente. Uw raad heeft uitgesproken de Bosbergtoren niet zelf te willen exploiteren. Dat is dan ook de reden geweest om onderzoek te doen naar de mogelijkheden om de exploitatie bij een andere partij neer te leggen. Dit onderzoek heeft geleid tot de bijgevoegde notitie. Hiervoor is juridisch en fiscaal advies ingewonnen.

## Argumenten

*2.1 Geen gemeentelijke taak*

Het exploiteren van een uitkijktoren is geen gemeentelijke taak. Bij de realisatie van de Bosbergtoren was dan ook niet voorzien dat de gemeente Ooststellingwerf de Bosbergtoren zou exploiteren. Door de Bosbergtoren te verhuren aan en het Bosbergpad te laten onderhouden door de Coöperatie Appelscha regio 3.0 U.A. wordt de exploitatie en gedeeltelijk het beheer en onderhoud overgedragen en komt aan deze ongewenste situatie een eind.

2.2 Beperken *inzet gemeentelijke medewerkers*
Tot op heden heeft de gemeentelijke organisatie de exploitatie uitgevoerd. Dit heeft geleid tot een buitenproportionele inzet van medewerkers, wat ten koste is gegaan van reguliere taken. Hierbij moet gedacht worden aan de afhandeling van klachten en meldingen, communicatie met betrokkenen en gebruikers en het bijhouden van de website van de toren. Deze werkzaamheden worden tot op heden uitgevoerd naast, en ten koste van, reguliere werkzaamheden. Door het beheer en de exploitatie over te dragen aan de Coöperatie beperken wij deze inzet tot de beheerstaken als eigenaar. Daardoor ontstaat er meer ruimte voor de reguliere werkzaamheden.

*2.3 Haalbaarheid*
Uitsluitend de variant “Verhuur aan de Coöperatie bij samenwerking tussen lokale partijen” is juridisch en financieel haalbaar, mits de gemeenteraad een algemeen belang-besluit neemt. Dit is door de externe adviseurs (fiscaal en juridisch) bevestigd. Door met de Coöperatie een dienstenovereenkomst voor het Bosbergpad aan te gaan wordt de exploitatie van de Bosbergtoren ook financieel haalbaar.

*2.4 Stimuleren samenwerking*
Door de toren te verhuren aan de Coöperatie Appelscha regio 3.0 U.A. worden ondernemers, verenigingen en de Coöperatie gestimuleerd om met elkaar samen te werken. Ook Staatsbosbeheer als eigenaar van de grond ziet dit als een positieve ontwikkeling. Hiermee wordt volledig tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van de gemeenteraad, namelijk een grotere vitaliteit, leefbaarheid, uitstraling en attractiviteit van de regio, bevordering van toerisme en een economische impuls aan de gemeente.

*2.5 Opbrengsten inzetten voor toerisme en recreatie in de gemeente*
De opbrengsten uit de verkoop van toegangskaarten of arrangementen worden door de Coöperatie na aftrek van de huur en de gemaakte kosten van dagelijks onderhoud, ingezet op het stimuleren van toerisme en recreatie in de gemeente Ooststellingwerf.

*3.1 Budget nodig voor eigenaarskosten, beheer en onderhoud Bosbergpad en reservering onvoorzien*
In de voorgestelde opzet huurt de coöperatie de Bosbergtoren van de gemeente. Als huurder ontvangt de coöperatie de opbrengsten uit de kaartverkoop, betaalt zij huur aan de gemeente en draagt zij de exploitatiekosten. Daarnaast ontvangt de coöperatie van de gemeente een vergoeding voor het reguliere, operationele beheer en onderhoud van het Bosbergpad.
Als verhuurder ontvangt de gemeente de huuropbrengsten en draagt zij de eigenaarskosten van het gebouw, zoals groot onderhoud. Ter dekking van de risico’s in de lift en het ticketsysteem adviseren wij om naast het groot onderhoud een extra bedrag te reserveren, zolang niet is aangetoond dat de lift en het ticketsysteem normaal functioneren.
Per saldo is in de voorgestelde opzet € 48.000 meer budget nodig dan in de begroting 2021. De dekking hiervan is meegenomen in de integrale afweging bij de programmabegroting 2022-2025. Zie ook de financiële toelichting in dit voorstel.

*4.1 Algemeen belang-besluit is nodig voor rechtmatige uitvoering*
Voor de exploitatie van de toren door de Coöperatie is het noodzakelijk dat de gemeente de toren verhuurt of verkoopt. Koop door de Coöperatie is op dit moment niet aan de orde. Huur voor een huurprijs die minimaal gelijk is aan de integrale kostprijs is voor de Coöperatie evenmin haalbaar. Dit blijkt uit de berekening van de integrale kostprijs en het taxatierapport en is nader toegelicht in het algemeen belang besluit.
Om de verhuur van de toren aan de Coöperatie (tegen een lagere huurprijs) toch mogelijk te maken is het noodzakelijk dat uw raad de verhuur, het beheer en de exploitatie van de Bosbergtoren aanwijst als activiteiten die plaatsvinden in het algemeen belang. Voordat uw raad dit besluit kan nemen dient het

ontwerp-besluit eerst (gelijk aan de procedure voor bestemmingsplannen) voor zienswijzen ter inzage gelegd te worden. Tegen het te nemen algemeen belangbesluit staat na de zienswijzeprocedure beroep open.

*5.1 Versnellen proces*
Door het verlenen van mandaat aan het college kan, indien er geen (ontvankelijke) zienswijzen worden ingediend, dit reeds langdurige proces worden afgerond door de huidige samenstelling van raad en college. In dat geval kunnen de werkzaamheden van de coöperatie tijdig starten, gelijktijdig met het recreatieseizoen Door het mandaat te beperken tot de situatie dat er geen (of alleen kennelijk niet-ontvankelijke) zienswijzen worden ingediend is de strekking van het in mandaat te nemen besluit volstrekt helder. Het te nemen besluit zal namelijk in dat geval gelijk zijn aan het nu voorliggende ontwerpbesluit. 'Kennelijk niet-ontvankelijk' betekent in dit verband 'onbetwistbaar en zonder enige twijfel niet-ontvankelijk'. Als er wel enige twijfel is over de ontvankelijkheid zal de beslissing aan de raad blijven.
De machtiging voor uitvoeringshandelingen is bedoeld om mogelijk te maken dat het college de bekendmaking van het besluit regelt.

## Kanttekening

*1.1 Instemming leden Coöperatie vereist*
Het bestuur van de Coöperatie kan zich vinden in de voorgestelde oplossing. De Coöperatie is echter afhankelijk van haar leden. Uitsluitend in een ledenvergadering kan definitief besloten worden tot het aangaan van overeenkomsten met de gemeente. De Coöperatie houdt haar ledenvergadering direct nadat het college de notitie aan de raad heeft aangeboden.

*1,2 Latere besluitvorming bij zienswijzen*
Als een zienswijze op het ontwerp-besluit wordt ontvangen zal het college geen besluit in mandaat kunnen nemen. Daarmee is het nemen van het algemeen belang-besluit aan de raad na de verkiezingen.
Het is op voorhand niet te voorzien welke punten een eventuele zienswijze zal aandragen. Daardoor kan een zienswijze tot gevolg hebben dat aanvullende besluitvorming moet plaatsvinden. Deze aanvullende besluitvorming behoort tot de competentie van de raad.

*1.3 Wetsvoorstel wijziging Wet Markt en Overheid*
Op 9 december 2021 is een wetsvoorstel tot wijziging van de Wet Markt en Overheid ingediend bij de Tweede Kamer. Dit wetsvoorstel omvat onder meer de verplichting om een algemeen belang-besluit elke vijf jaar te vernieuwen. Deze verplichting geldt ook voor bestaande algemeen belang-besluiten.

## Financiële toelichting
In de integrale afweging bij de programmabegroting 2022-2025 heeft u besloten om voor de Bosbergtoren structureel € 48.000 te reserveren als dekking voor de verwachte kosten.

In de voorgestelde opzet verwachten we de volgende kosten:

| | | | |
|---|---|---|---|
| - | Gebouwgebonden kosten eigenaar | € | 6.500 |
| - | Reservering voor groot onderhoud | € | 13.500 |
| - | Onvoorziene kosten/reservering lift en ticketsysteem | € | 20.000 |
| - | Vergoeding beheer en onderhoud Bosbergpad | € | 12.000 |
| - | Totaal | € | 52.000 |

In de voorgestelde opzet verwachten we de volgende opbrengsten:

- Huur Bosbergtoren € 12.000

Saldo opbrengsten en kosten € 40.000

In de voorgestelde opzet wordt de ambtelijke inzet (zie paragraaf 2.3 Advies over eigendom, beheer en onderhoud van de Bosbergtoren) fors teruggebracht. De reservering voor groot onderhoud is gebaseerd op een goed functionerende Bosbergtoren. In de lift en het ticketsysteem zijn echter nog risico's aanwezig. Wij stellen voor om de komende 2 jaren naast de reservering voor groot onderhoud € 20.000 te reserveren voor deze risico's. Bij de begroting 2024 kunnen we dan beoordelen of deze post kan worden aangepast.

Per saldo verwachten we in de voorgestelde opzet dus € 40.000 aan kosten. In de begroting tot en met 2021 gingen we per saldo uit van € 8.000 opbrengsten*. Het verschil tussen per saldo € 8.000 opbrengsten in 2021 en per saldo € 40.000 kosten in 2022 is € 48.000.

*Het begrote saldo van € 8.000 bestaat uit € 32.000 opbrengsten en € 24.000 kosten. De begrote kosten zijn exclusief een groot deel van de ambtelijke inzet, een reservering voor groot onderhoud en onvoorziene kosten.

## Publicatie voor bekendmaking

De gemeente Ooststellingwerf is voornemens om de verhuur, het beheer en de exploitatie van de Bosbergtoren, Bosberg 2a te Appelscha aan te wijzen als economische activiteit die het algemeen belang dient als bedoeld in artikel 25 h, vijfde lid, van de Mededingingswet.
Het ontwerp raadsbesluit: ''aanwijzingsbesluit verhuur, beheer en exploitatie Bosbergtoren als algemeen belang'' bevat de motivering en de belangenafweging om aan de gedragsregels van de Mededingingswet te voldoen.

*Inzage*
U kunt het ontwerp raadsbesluit vinden in het gemeenteblad.

*Zienswijze*
U kunt tot (datum 6 weken na publicatie) een zienswijze indienen. Dit kan zowel mondeling als schriftelijk. Een schriftelijke zienswijze stuurt u naar:

Gemeente Ooststellingwerf
t.a.v. team Ruimte & Economie
postbus 38
8430 AA Oosterwolde

Vermeld in de onderwerpregel: "Zienswijze ontwerp aanwijzingsbesluit van algemeen belang Bosbergtoren".

Wilt u meer weten of een mondelinge reactie geven? Dan kunt u een afspraak maken met team Ruimte & Economie via telefoonnummer 14 0516.

## Vervolg

Dit raadsstuk bevat voorstellen om:

- het *ontwerp*-algemeen belangbesluit vast te stellen en ter inzage te leggen.
- mandaat aan het college te verstrekken om het besluit te nemen als er geen (ontvankelijke) zienswijzen worden ingediend.

Indien uw raad met deze voorstellen instemt verloopt de procedure als volgt:

- Het ontwerp-besluit ligt 6 weken ter inzage.
- a. (bij geen zienswijzen): het college stelt in mandaat het algemeen belangbesluit vast
  b. (bij zienswijzen): de raad stelt een nota van zienswijzen en het algemeen belangbesluit vast.
- Een dag na bekendmaking van het algemeen belangbesluit gaat de beroepstermijn in (6 weken).

Burgemeester en wethouders van Ooststellingwerf,

, secretaris , burgemeester.

## Bijlagen

1. Advies over eigendom, beheer en onderhoud van de Bosbergtoren, inclusief bijlagen:
   a. ‘Staatssteun’ (onderdeel van document);
   b. ‘Mededingingswet’ (onderdeel van document).
2. Ontwerp algemeen belang-besluit, inclusief bijlagen:
   a. Advies over eigendom, beheer en onderhoud van de Bosbergtoren (bijlage 1, zie hierboven);
   b. Taxatie marktconforme huurprijs;
   c. Rapport van feitelijke bevindingen HZG Accountants & Adviseurs inzake huurwaarde Bosbergtoren op basis van integrale kostprijs.