Aan de leden van de Gemeenteraad

Datum		
30 augustus 2022		
Onderwerp	Uw kenmerk	Aantal bijlagen
Selectie- en Gunningsleidraad erfpacht Geffense Plas	AZ	5

Geachte leden van de Raad,

Het college adviseert u te besluiten:

1. In te stemmen met selectie- en gunningsleidraad met bijlagen, ten behoeve van het in erfpacht uitgeven van de Geffense Plas, en starten prijsvraag;
2. In te stemmen met het mandateren van het afdelingshoofd vastgoed om de selectie- en gunningsleidraad met bijbehorende stukken, voor start prijsvraag, aan te passen op ondergeschikte punten;
3. In te stemmen met het vervolgproces, zoals opgenomen in bijgaande planning, waarin het college het gunningsbesluit neemt.

Aanleiding

De wens om de Geffense Plas een nieuwe en attractieve invulling voor recreatiebeleving te geven, leeft al lang bij de Gemeenteraad en breder in onze gemeente. Daarvoor zijn in het verleden diverse scenario's verkend. In de visie op Recreatie & Toerisme en de Gebiedsvisie Vitaal Buitengebied die vorig jaar door de gemeenteraad zijn vastgesteld, is het voornemen daartoe bevestigd.

Beëindiging van de bestaande pachtovereenkomst was nodig, om uitvoering aan het voornemen te gaan geven. Op 16 december 2021 besloot de raad om de erfpachtovereenkomst met Peco bv te beëindigen. Tevens besloot de Raad in dezelfde

raadsvergadering, meer betrokken te willen zijn bij het vinden van een nieuwe exploitant voor de Geffense Plas. Inmiddels is de pachtovereenkomst met Peco bv beëindigd. En zijn er afspraken gemaakt voor het tijdelijk beheer in 2022.

Op 19 mei 2022 zijn de Uitgangspuntennotitie Geffense Plas en Plan van Aanpak voor het vervolgproces in de opinie commissie besproken. Naast input van de opinie commissie, is er ook input opgehaald bij de jongerenraad, klankbordgroep (bestaande uit omwonenden en belanghebbenden), wijkraad de Ruwaard, dorpsraad Geffen, projectteam en via online enquête bij het burgerpanel. Met de verkregen input zijn de benodigde stukken gemaakt.

De stukken voor de prijsvraag bestaan uit een selectieleidraad en gunningsleidraad, met bijbehorende bijlagen, waaronder de Ambitienota. Deze stukken liggen ter besluitvorming nu aan u voor.

Opdracht
Dit advies draagt bij aan de opdracht om een nieuwe exploitant te selecteren voor de Geffense Plas.

Resultaat
Het resultaat is het selecteren en gunnen aan een inschrijver van de Prijsvraag, die de Geffense Plas gaat exploiteren.

Argumenten
1.1 Kerndoelen ontwikkeling Geffense Plas geven uitvoering aan beleid
In de Ambitienota (bijlage van de gunningsleidraad) staat omschreven wat onze kerndoelen voor de Geffense Plas zijn. De kerndoelen sluiten aan bij bestaand beleid en hetgeen in de visie op Recreatie & Toerisme en de Gebiedsvisie Vitaal Buitengebied over de Geffense Plas is opgenomen.

1.2 Betrekken van de Raad
Zowel op 16 december 2021 als op 19 mei 2022 is door de Raad de wens uitgesproken meer betrokken te zijn bij het vinden van een nieuwe exploitant voor de Geffense Plas, voor de komende 30 jaar. Door het ter besluitvorming voorleggen van de Selectieleidraad en Gunningsleidraad met bijbehorende bijlagen, geven we hier gehoor aan.

1.3 Input opinie commissie

Op 19 mei 2022 is de uitgangspuntennotitie en Plan van Aanpak besproken in de opinie commissie. De daar opgehaalde input is verwerkt in de Ambitienota.

2.1 Voortgang procedure bewaken
Om tijdig een nieuwe exploitant te hebben geselecteerd, is de voortgang van de procedure belangrijk. Door het mandateren van het afdelingshoofd vastgoed, om de selectie- en gunningsleidraad met bijbehorende stukken, vóór start prijsvraag, aan te passen op ondergeschikte punten kunnen we deze voortgang bewaken. Een voorbeeld van een ondergeschikt punt is bijvoorbeeld het maken van de definitieve situatietekening.

3.1 Prijsvraag afgerond op moment start zwemseizoen
Wanneer bijgaande planning gevolgd kan worden, kan de nieuwe exploitant op 15 mei 2023 starten. Dit is direct aanvang zwemseizoen. Contractueel spreken we met de nieuwe exploitant af, dat hij/zij direct het beheer en exploitatie overneemt. Op deze manier kan er ook volgend jaar gezwommen worden aan de Geffense Plas. De voorliggende planning gaat ervan uit dat het college het besluit tot gunning neemt.

Kanttekeningen
1.1 Geen garantie juiste exploitant
Hoewel de stukken met veel zorg zijn gemaakt, en in afstemming met veel partijen, geeft dit geen garantie dat we de juiste exploitant gaan vinden. Zo kan huidige marktsituatie van invloed zijn. Daarom is in de gunningsleidraad opgenomen, dat de gemeente altijd kan besluiten niet te gunnen.

Waar moeten we rekening mee houden?
a. Financiën
De raad heeft op 16 december 2021 ingestemd met een investeringskrediet en onttrekking aan de algemene reserve van financiële middelen, om de werkzaamheden te bekostigen.

De berekende minimale canon voor de toekomstige exploitant is marktconform en gebaseerd op de huidige uit te voeren activiteiten (vertrouwelijke bijlage 5). Deze canon betaalt hij direct na gunning. Op basis van zijn ingediende plan, berekenen we de canon die de exploitant gaat betalen, nadat hij hiervoor een omgevingsvergunning heeft ontvangen. Deze canon zal nooit lager zijn dan de eerder vastgestelde minimale canon. Op deze wijze is de canon marktconform en staat de canon voor de exploitant in verhouding tot dat wat er mogelijk is.

De canon indexeren we ieder jaar met 2%. Het is voor de exploitant mogelijk de canon bij aanvang ineens af te kopen.
De panden verkopen we aan exploitant tegen de huidige getaxeerde waarde.

b. Communicatie
Het besluit om de Selectie- en Gunningsleidraad met bijbehorende stukken, ter besluitvorming voor te leggen aan de Raad zijn openbaar.
Stemt de raad op 6 oktober in met de Selectie- en Gunningsleidraad, dan zal middels een vooraankondiging de prijsvraag starten.
Omwonenden en belanghebbenden krijgen de mogelijkheid zich tijdens een bijeenkomst na besluit Raad en een bijeenkomst na gunning aan nieuwe exploitant te laten informeren. Ook maken we een webpagina.

c. Uitvoering
Na besluit om de prijsvraag te starten, gaat het projectteam aan de slag. We volgen hierin de procedure zoals opgenomen in de gunningsleidraad.

d. Overlegd met
de afdelingen Communicatie, RO, vastgoed, LWE en F&C

Bijlagen:

Bijlage 1	Selectieleidraad
Bijlage 2	Gunningsleidraad
Bijlage 2a	Bijlagen behorende bij Gunningsleidraad (oa Ambitienota)
Bijlage 3	voorlopige Planning
Bijlage 4	Concept Raadsbesluit
Bijlage 5	Financiële bijlage (ligt vertrouwelijk ter inzage)

Samenvatting
Op 16 december 2021 besloot de raad tot beëindiging van de erfpachtovereenkomst voor de locatie Geffense Plas. Tevens gaf de Raad aan nauw betrokken te willen zijn, bij het vinden van een nieuwe exploitant voor de Geffense Plas. De selectie- en gunningsleidraad met bijbehorende bijlagen en planning, leggen we nu ter besluitvorming voor aan de Raad.