



Raadsvergadering
27 september 2012

Agendanummer

Onderwerp

Steenbergen; 21 augustus 2012

Aan de raad,

1. Inleiding

Op 14 december 2011 en 4 juli 2012 bent u geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de jachthaven in Steenbergen. In de laatste raadsmededeling bent u geïnformeerd over de gesprekken met de heer Vermeulen over het sluiten van een koopovereenkomst met de heer en mevrouw Vermeulen (verder: de heer Vermeulen) inzake hun eigendom in de haven van Steenbergen. Deze overeenkomst is inmiddels afgerond. Nu is het moment gekomen om het resultaat, inclusief verschillende ontwikkelopties voor de haven, aan u voor te leggen. In dit voorstel worden deze opties nader toegelicht.

2. Achtergrond

De jachthaven van Steenbergen staat vanuit verschillende perspectieven in de belangstelling. De aanleg van snelweg A4 om Steenbergen brengt Brabant haar eerste aquaduct. Dat aquaduct is de poort waardoor watersporters kennismaken met Steenbergen. Het aquaduct garandeert de ontsluiting van Steenbergen en biedt Steenbergen de mogelijkheid onderdeel te blijven uitmaken van de staande mastroute. De kennismaking van de watersporter met Steenbergen moet verder gestalte krijgen in de recreatieve A-poort die de jachthaven in het kader van provinciale gebiedsontwikkelingen Brabantse Wal en Waterpoort is. De jachthaven is een regionaal belangrijke schakel (majeur project) in het kader van Brabant aan Zee. De jachthaven vormt een belangrijk onderdeel van de Steenbergse visies water- en landrecreatie. Volgens die visies moet de jachthaven een plaats worden waar gerecreëerd wordt door watersporters en niet-watersporters. Ook is de jachthaven het 'einde' van het centrumgebied van Steenbergen of juist het begin daarvan binnen het project StadHaven. De jachthaven is direct verbonden met het winkelhart en maakt daarmee deel uit van het op te waarderen centrumgebied van de stad Steenbergen; "Belangrijkste meerwaarde van de herinrichting is echter de betere beleving vanaf de wal. Een betere koppeling aan de binnenstad en prettige verblijfsgebieden maakt de haven een kwaliteitsonderdeel van de openbare ruimte". Het economisch belang van de jachthaven is benoemd in de het economische beleidsplan en de structuurvisie.

Centraal in deze noties staat dat de jachthaven een grotere rol in de lokale, Steenbergse, economie kan en moet spelen. Dit kan zij doen door een aantrekkelijker vestigingsklimaat te bieden voor (horeca en recreatie) ondernemers en door het transferium tussen land en water te zijn. Voor zowel de watersporter als de niet-watersporter. Naast een goede plaats om met een boot aan te komen of te vertrekken, moet er in de haven ook voldoende te zien zijn. Op die manier kan de ontwikkeling van de jachthaven bijdragen aan het vergroten van het economisch belang van recreatie en toerisme van Steenbergen. Niet alleen in de haven zelf, maar zeker ook in het aanliggende centrumgebied van Steenbergen. Recreatief winkelen scoort nog steeds in de top drie van vakantie-uitgaven. Het ter inzage liggende document 'notitie meerwaarde herontwikkeling haven Steenbergen geeft (globaal) aan welke (economische) meerwaarde een adequate opwaardering van de jachthaven kan hebben.

De huidige conditie van de jachthaven laat te wensen over. Veel steigers en palen zijn aan het einde van hun levensduur, niet alle benodigde (afval)voorzieningen zijn aanwezig, het sanitair is beperkt en gedateerd en er vindt permanente bewoning plaats. Daarbij is er geen havenkantoor, is de aanwezige horeca beperkt open, zijn de recreatiemogelijkheden voor gasten beperkt en zijn er nauwelijks permanente passantenplaatsen. Een aanzienlijke investering is noodzakelijk om de gewenste kwaliteit en functie te bereiken.

De gemeente is eigenaar van de havenkom (36 ligplaatsen). Gesprekken met de huidige eigenaar van het andere gedeelte van de jachthaven (64 ligplaatsen), de heer Vermeulen, hebben ertoe geleid dat de heer Vermeulen bereid is zijn eigendom in de haven (exclusief loods) te verkopen aan de gemeente per 1/1/2013. Het betreft de percelen kadastraal bekend als SBG 02 W 3946 en SBG 02 W 3947. Op die manier verkrijgt de gemeente het volledige eigendom van de jachthaven en verwerft daarmee de mogelijkheid leidend te zijn in de ontwikkeling daarvan. De koopakte ligt ter inzage bij deze nota.

De opwaardering van de haven biedt ook de mogelijkheid om het gemeentelijk eigendom aan Fabrieksdijk 1 op een passende wijze in te zetten. Voor dit pand zijn verschillende functies denkbaar (kantoor havenmeester, sanitairgebouw, informatiepunt, horecapand, winkelruimte, etc.). In het vervolg moet duidelijk worden welke functie het meest passend is voor deze locatie.

3. Overwegingen

3.1 Analyse situatie jachthaven door projectmanagement van programma Brabant aan Zee
Om tot een goede afweging te komen is de expertise van het projectmanagement van programma Brabant aan Zee ingezet om een analyse van de huidige situatie en de potenties van de jachthaven Steenberg en te maken. Zij beschikken over kennis en ervaring van regionale projecten en kennen de ontwikkelingen in deze sector.

De analyse van de situatie van de jachthaven heeft een aantal conclusies opgeleverd:

- De haven is redelijk optimaal benut;
- Uitbreiding van het aantal ligplaatsen is zonder zeer grote investeringen niet mogelijk;
- De conditie van de voorzieningen vereist investeringen op korte termijn;
- Het beperkte aantal ligplaatsen maakt dat die investeringen niet (geheel) zijn terug te verdienen;
- Mogelijke tariefstijging bedraagt - na opwaardering - maximaal 25%;
- De jachthaven heeft potentie als verblijfshaven vanwege haar ligging en aangrenzende voorzieningen;
- De parkeersituatie dichtbij de haven/ligplaatsen is een unieke kwaliteit;
- Kleinschalig onderhoud aan vaartuigen komt vaak ten goede aan omliggende bouwmarkten, stofferingzaken en onderhoudsbedrijven;
- Het aantal passantenovernachtingen kan stijgen tot 1000 - 2000 (nu tussen 200 - 500) per jaar;
- Toegenomen passantenovernachtingen kunnen tot € 250.000,- per jaar bijdragen aan de lokale economie;
- Belangrijkste meerwaarde van de herinrichting is echter de betere beleving vanaf de wal. Een betere koppeling aan de binnenstad en prettige verblijfsgebieden maakt de haven een kwaliteitsonderdeel van de openbare ruimte;

3.2 Strategie

De jachthaven neemt een prominente plaats in Steenberg en in. Niet alleen fysiek maar ook in vele toekomstplannen die in diverse verbanden zijn opgesteld. Vanuit die optiek hebben zowel de gemeente als de regio een (groot) belang bij een jachthaven met aantrekkelijk, verzorgde uitstraling en passende voorzieningen om de recreatieve A-poortfunctie te vervullen. In de huidige situatie is dat laatste niet het geval. En is er ook geen zicht op concrete verbetering. De gemeente kan door haar handelen de gewenste situatie en de aanwezige ambitie dichterbij brengen. Daarbij kunnen, onder haar aanvoering, ook andere partijen een rol spelen. De ontstane situatie biedt de gemeente die regiekans.

3.3 Minimaal en wettelijk voorzieningenniveau

Voor jachthavens gelden beperkte wettelijke eisen. Deze zijn opgenomen in het activiteitenbesluit en betreffen met name eisen ten aanzien van de inzameling van de verschillende soorten afval die in een jachthaven voorkomen. Het besluit bevat geen eisen ten aanzien van andere voorzieningen (zoals sanitair) in een jachthaven. Voor dergelijke voorzieningen bestaan wel richtlijnen. Zo wordt voor een haven met 100 ligplaatsen uitgegaan van 5 toiletten en 5 douches. Daarnaast bestaat het milieukeurmerk 'blauwe vlag' die wordt uitgereikt aan jachthavens die op een duurzame wijze worden geëxploiteerd. De voorwaarden om een 'blauwe' vlag te mogen voeren liggen ter inzage.

In onze regio heeft een aantal jachthavens een 'blauwe vlag', waaronder de gemeentelijke jachthaven van Willemstad, jachthaven de Schapenput in De Heen en de jachthaven van Sint Annaland. Om een aantrekkelijke, concurrerende haven voor booteigenaren te zijn is het van belang dat ook de jachthaven van Steenbergen (op termijn) een 'blauwe vlag' behaalt. De voorwaarden voor het behalen van een 'blauwe vlag', worden meegenomen in de relevante scenario's.

3.4 Recreatieve poort

De haven van Steenbergen gaat in de plannen voor gebiedsontwikkelingen Brabantse Wal en Waterpoort de functie van recreatieve A-poort vervullen. Dit houdt in dat de haven (in grotere mate) dienst gaat doen als startpunt/transferium om de Brabantse Wal en het omliggende gebied te verkennen. Zowel de droge als natte delen daarvan. Bezoekers kunnen via de jachthaven de gebieden Waterpoort en Brabantse Wal ontdekken en daardoor een bijdrage leveren aan de economische versterking van de regio. Feitelijk zijn op dit moment al een aantal (gewenste) voorzieningen voor een dergelijke poortfunctie aanwezig: horeca, bootverhuur en winkelgebied. Ten opzichte van de huidige situatie is verbetering gewenst op de onderdelen uitstraling, uitbreiding passantenplaatsen, centrale verhuur (watersport en landtransport), horeca en informatie. Concreet betekent dit de vernieuwing van alle bestaande jachthavenvoorzieningen, inclusief de herinrichting van de openbare ruimte. Deze poortfunctie heeft met name betrekking op de havenkom. Voor de invulling van deze functie is cofinanciering vanuit Landschappen van Allure aangevraagd. In het vervolg van het traject wordt een maximale match tussen de projectinhoud en de cofinancieringvoorwaarden gezocht. Het vergroten van de passantencapaciteit moet in overeenstemming zijn met de aangeduide groei van het aantal passantenovernachtingen naar 2000 per jaar. Dat betekent op termijn, ten opzichte van de huidige situatie, een toename tot ongeveer 8 stapelplaatsen, ten koste van vaste ligplaatsen. De opbrengsten uit de passantenplaatsen moeten de gederfde inkomsten uit vaste liggelden tenminste dekken.

3.5 Beheer en exploitatie

Tot op heden wordt de jachthaven als één geheel geëxploiteerd en beheerd, ondanks het gedeelde eigendom. Vanuit economisch en promotioneel oogpunt is er alle reden om de exploitatie en het beheer van beide delen van de haven in één hand te houden. Een gedeeld beheer betekent oneconomisch gebruik van voorzieningen, het maken van dubbele kosten (gebouwen en toezicht) en het creëren van concurrentie in een kleine jachthaven. Een dergelijk situatie zal niet tot de gewenste beeldvorming en exploitatie van de jachthaven leiden. In alle scenario's wordt uitgegaan van het uitbesteden van het feitelijke beheer/exploitatie van het gemeentelijk deel van de jachthaven aan een externe partij. Een dergelijk taak behoort niet tot de kerntaken van de gemeente. Voor het feitelijke beheer en exploitatie zijn verschillende vormen denkbaar. In het vervolgtraject wordt een aantal beheers- en exploitatievormen uitgewerkt. Daarbij wordt rekening gehouden met de in juli 2012 in werking getreden wet 'Markt en Overheid'. Deze wet beoogt concurrentievervalsing tussen overheden en commerciële partijen bij economische activiteiten tegen te gaan.

In verband met de huidige conditie van de voorzieningen in de jachthaven zal een vernieuwing van de voorzieningen niet langer dan 3 jaar kunnen worden uitgesteld. Dit op voorwaarde dat op korte termijn (eenmalig) de meest urgentie onderhoudsgebreken worden gerepareerd. Die kosten komen voor het gemeentelijke eigendom voor rekening van de gemeente. Die kosten bedragen naar schatting € 27.500,- voor de gehele haven, dat is ongeveer € 9.625 voor alleen het gemeentelijk deel. Wanneer de gemeente het eigendom van de heer Vermeulen aankoopt, zal zij ook in dat gedeelte van de haven de onderhoudsgebreken moeten opheffen.

3.6 Scenario's

De opwaardering van het havengebied kan op meerdere manieren plaatsvinden. De opwaardering van de haven is van belang voor Steenbergen. Om meerdere redenen.

Een opgewaardeerde haven draagt bij aan een aantrekkelijke en veilige jachthaven waar mensen graag komen en gezien worden. Ten opzichte van de huidige situatie neemt het voorzieningenniveau toe en vormt de haven een gastvrij welkom in Steenbergen waardoor meer watertoeristen de weg naar Steenbergen zullen vinden en zullen wijzen. De verbeterde entree van Steenbergen via het water betekent ook een passend vervolg op de energie en middelen die (ook door de gemeente) in de realisatie van het eerste Brabantse aquaduct zijn geïnvesteerd. Zowel het aquaduct en de vernieuwde haven werken daarmee drempelverlagend voor een bezoek aan Steenbergen. Het ontbreken van een representatieve haven doet afbreuk aan de potenties die het aquaduct biedt.

De opwaardering van de haven betekent ook dat de jachthaven een volwaardige positie inneemt in het netwerk van recreatieve poorten op de Brabantse Wal en binnen de gebiedsontwikkeling Waterpoort. Dat aspect betreft in eerste instantie diegenen die de haven vanaf de wal beleven, maar ook gasten die de Brabantse Wal vanaf het water willen ontdekken. Beide groepen vinden gemakkelijker de weg naar de Steenbergse haven en de daar aanwezige faciliteiten (horeca, verhuur, winkels). De investeringen in zowel de promotie als het landschap van de Brabantse Wal komen daarmee ook Steenbergen ten goede. Het uitblijven van een goede recreatieve A-poort in Steenbergen kan de afstand tussen Steenbergen en het hart van de Brabantse Wal vergroten.

De opwaardering van de haven rond ook de kwaliteitsimpuls in het (openbare) centrumgebied van Steenbergen af. De burgers van Steenbergen ontvangen daarmee een vrijwel geheel nieuw ingericht centrumgebied. De opwaardering realiseert daarmee de (visuele) verbinding tussen het winkelgebied en de haven, waardoor inwoners en bezoekers gemakkelijker beide delen van de kern Steenbergen zullen aandoen. Daardoor wordt de beoogde verlengde verblijfsduur in het centrum bereikt. Waarbij ondernemers de vruchten van die verlengde verblijfsduur kunnen plukken.

Uit alle mogelijkheden om de jachthaven op te waarderen, is een groot aantal scenario's af te leiden. Uit het oogpunt van overzichtelijkheid wordt het aantal beoordeelde scenario's beperkt tot 2, voor elk van de delen van de haven. De exacte uitwerking van deze scenario's kan later worden bepaald.

Naast de onder 3.5 gemelde eenmalige onderhoudskosten op korte termijn is de gemeente ook op termijn de aangewezen partij om de bestaande voorzieningen (steigers, water, elektra) volledig te vervangen. Ook in geval de haven weer verhuurd/verkocht wordt zal de gemeente die kosten voor haar rekening moeten nemen, danwel moeten verdisconteren in de huur/verkoopprijs. Huurders van jachthavens zijn in de regel slechts gehouden klein, dagelijks onderhoud te verrichten. De kosten van deze investering bedragen € 384.865,- (excl. BTW), inclusief de inzet van Fabrieksdijk 1 als havenkantoor en voorzieningenruimte en inclusief de onder 3.5 genoemde kosten voor urgente onderhoudswerkzaamheden.

Voor de realisatie van de genoemde ambities zijn twee scenario's mogelijk:

A. 'Minimaal' scenario:

- de gemeente
 - o behoudt haar eigendom in de (jacht)haven
 - o draagt zorg voor een verantwoorde exploitatie daarvan + verkrijgt 'blauwe vlag'
 - o draagt zorg voor de realisatie van een recreatieve A-poort op haar eigendom, inclusief inzet Fabrieksdijk 1 als havenkantoor/voorzieningenruimte
 - o koopt het eigendom van de heer Vermeulen niet aan.

B. 'Maximaal' scenario:

- de gemeente
 - o behoudt haar eigendom in de (jacht)haven
 - o koopt het eigendom van de heer Vermeulen in de (jacht)haven aan
 - o draagt zorg voor een verantwoorde exploitatie van de gehele haven + verkrijgt 'blauwe vlag'
 - o draagt zorg voor de realisatie van een recreatieve A-poort op haar eigendom en betreft het eigendom van de heer Vermeulen daarbij, inclusief nieuw te bouwen havenkantoor/voorzieningenruimte

3.6.1 Kosten

De exploitatiegegevens van de huidige jachthaven zijn opgenomen in tabel 1. De globale kosten van beide scenario's zijn, per deel van de haven, opgenomen in tabel 2. Alle kosten betreffen schattingen op basis van ervaringsgegevens. De kosteninschatting is behoudend opgesteld. De kosten voor de verschillende scenario's vallen uiteen in financieringskosten, (eenmalige) investeringskosten en exploitatiekosten. Op grond wordt niet afgeschreven, het heeft wel een financieringslast. De afschrijvingstermijn voor alle investeringen is gezet op 30 jaar.

Tabel 1: huidige exploitatie jachthaven Steenbergen

	Havenkom (gemeente)	Gehele haven (inclusief havenkom)
Jaarlijkse exploitatielasten	42.263	120.750
Jaarlijkse exploitatiebaten	43.750	125.000
Jaarlijkse exploitatiesaldo	1.487	4.250

1 alle kosten in euro's en exclusief BTW;

2 bij de inkomsten uit exploitatie wordt uitgegaan van een volledige bezetting van alle ligplaatsen in het relevante deel van de haven, ligplaatsen in gemeentelijk deel bedraagt 35% van het totale aantal ligplaatsen in de gehele haven.

Tabel 2: begrote investeringen

	Havenkom		Gehele haven (inclusief havenkom)	
Noodzakelijke investeringen	384.865		882.316	
Afschrijving (per jaar)		12.829		29.411
Rente (per jaar)		9.622		22.058
Verwerving	0		605.440	
Rente (per jaar)				15.136
Maximale investeringen	675.939		1.657.040	
Afschrijving (per jaar)		22.531		55.235
Rente (per jaar)		16.898		41.426
Verwerving	0		605.440	
Rente (per jaar)				15.136

1 alle kosten in euro's en exclusief BTW;

2 in geval van maximale investeringen is uitgegaan van € 500.000,- externe cofinanciering. Dat bedrag is al in mindering gebracht op de genoemde investering;

3 de investeringskosten ten laste worden gebracht van een dekkingsreserve en beïnvloeden daardoor niet het jaarlijks exploitatiesaldo.

Niet alle kosten voor beide scenario's moeten onmiddellijk worden gemaakt. De noodzakelijke investeringen moeten op korte termijn worden gedaan (+/- 3 jaar). Dat betekent dat wanneer wordt besloten het eigendom van de heer Vermeulen niet wordt aangekocht wel moet worden geïnvesteerd in het gemeentelijk eigendom (€ 384.865). Indien het eigendom van de heer Vermeulen wel wordt aangekocht moet zowel op het gemeentelijk eigendom als dat van de heer Vermeulen noodzakelijke investeringen worden gedaan (in totaal € 882.316). Een besluit over aanvullende gewenste investeringen in het gemeentelijk deel of in beide delen kan op een later moment worden genomen. Dit alles onder het voorbehoud dat op korte termijn bestaande gebreken worden opgeheven zodat de haven veilig kan worden geëxploiteerd. En een en ander conform de onder 3.12 opgestelde planning.

In een benchmark door het projectmanagement van Brabant aan Zee is aangegeven dat de beperkte omvang van de Steenbergse jachthaven resulteert in investering- en exploitatielasten die procentueel veel hoger zijn dan in watersportland gebruikelijk is. De rek aan de inkomstzijde is beperkt (gelet op de ligging, voorzieningenniveau en het huidige prijspeil). Dit alles maakt dat het dekken van de investeringskosten uit de reguliere exploitatie niet mogelijk is. De reguliere exploitatie van de jachthaven (zie tabel 1) is wel rendabel. Tariefstijgingen in de liggelden zijn niet doorgerekend.

Voor de (eenmalige) investeringskosten bestaan wellicht (toekomstige) subsidiemogelijkheden vanuit de Provincie (Landschappen van Allure, voor recreatieve poort) of Europa (structuurfondsen; nieuwe periode start 2014).

Ondanks het feit dat de concrete voorwaarden voor beide programma's nog niet bekend zijn is een cofinanciering vanuit Landschappen van Allure waarschijnlijk. Daarom wordt gerekend met een cofinanciering van € 500.000,- vanuit dat programma. Dit bedrag is al verwerkt in de verschillende berekeningen. In de uitwerking van de plannen wordt een maximale synergie tussen de ontwikkeling van de recreatieve A-poort en de doelstellingen en uitgangspunten van Landschappen van Allure nagestreefd.

Ook zullen de programmatische en praktische mogelijkheden voor (stapelbare) EU subsidie verder worden onderzocht. Naar verwachting is daarover in 2013 meer bekend.

3.6.2 Baten

Op basis van de beschikbare informatie is het niet mogelijk een concrete effectberekening (in euro's) van een opwaardering van de jachthaven te maken. Wel is mogelijk de maatschappelijke gevolgen van een dergelijke investering te schetsen op basis van vergelijkbare ontwikkelingen in andere plaatsen. De conclusies van een dergelijke analyse voor de jachthaven Steenbergen zijn:

Uit de analyse van de (relatieve positie van de) jachthaven van Steenbergen door het projectmanagement van Brabants aan Zee is het volgende gebleken:

- Steenbergen beschikt over een haven die aantrekkelijk ligt, maar qua kwaliteit verbeteringen heeft nodig;
- De gemeente heeft hiervoor in verschillende deelgebieden plannen gemaakt;
- De bezoekende watersporter waardeert West-Brabant maar weet Steenbergen onvoldoende te vinden;
- De kwaliteit van de haven is belangrijk bij de keuze van het vaargebied en van de jachthaven
- Watersporters besteden tijdens hun vaarvakantie € 112,- per boot per dag en vormen daarmee een interessante economische markt;
- Steenbergen heeft met haar geringe passantenbezoek maar beperkt economisch profijt van de aanlopende schepen;

- Verbetering van de haven biedt mogelijkheden om het aantal passantenschepen (nachten) te laten groeien naar maximaal 2000 per jaar, waardoor er jaarlijks een extra lokale besteding van € 250.000,- te verwachten is.

De meerwaarde van herontwikkeling geeft het volgende beeld:

- Er zijn beperkte mogelijkheden voor prijsverhoging, maximaal ca. 25%;
- Capaciteit en indeling zitten aan hun maximum, evenals de bezetting;
- Deze bezetting kan onder druk komen te staan door gelijkblijvende of teruglopende kwaliteit van de haven;
- Het aantal passanten kan zoals gezegd wel aanzienlijk stijgen;
- De herinrichting kan ruimte bieden aan andere gebruikers die nieuwe doelgroepen aantrekken zoals verhuurbedrijven en rondvaartboten;
- Belangrijkste meerwaarde van de herinrichting is echter de betere beleving vanaf de wal. Een betere koppeling aan de binnenstad en prettige verblijfsgebieden maakt de haven een kwaliteitsonderdeel van de openbare ruimte;
- Deze kwaliteit wordt ook gewaardeerd door (toekomstige?) omwonenden;
- Diverse onderzoeken tonen aan dat de waarde van onroerend goed tussen de 5% en 25% stijgt bij een goede havenontwikkeling voor de deur;
- Makelaars, projectontwikkelaars en steden die eerder dergelijke gebieden aanpakten bekrachtigen deze ervaring;
- De herontwikkeling van de haven is daarmee een goede stap met belangrijke meerwaarde.

3.6.3 Aanvullende recreatieve elementen

In de uitwerking van het voorkeursscenario kunnen andere mogelijkheden als optie worden aangegeven. Dit betreft bijvoorbeeld de vragen of een boothelling of -kraan, boothuizen, camperplaatsen, extra (nautische) bedrijfsverzamelgebouw/detailhandel, elektrische oplaadpunten (varen en rijden) zinvolle en realiseerbare opties zijn.

3.7 Snelheid en uitvoerigheid

Niet alle genoemde opties kunnen binnen het bestaande bestemmingsplan worden uitgevoerd. Met name een nieuw te bouwen havenkantoor (in maximaal scenario) vereist een wijziging van het vigerende bestemmingsplan. Aan dergelijke trajecten is een doorlooptijd van 18-24 maanden na indiening van de aanvraag en een schriftelijke onderbouwing verbonden.

3.8 Woonschepen(verordening)

Op basis van de woonschepenverordening uit 1997 beschikt de gemeente Steenbergen over 2 plaatsen voor woonschepen. Dat wil zeggen, niet varende schepen waarop permanent wordt gewoond. Deze plaatsen bevinden zich in de haven van Steenbergen (woonschepen Nirwana en Manta). Het water wordt door de gebruikers gehuurd van de gemeente. Alle overige schepen in de (jacht)haven van Steenbergen zijn 'varende' schepen. Dat wil zeggen: schepen die kunnen varen en waarmee normaliter ook daadwerkelijk gevaren wordt.

In de scenario's is geen aandacht besteed aan de verplaatsing van de huidige woonschepen Manta en Nirwana vanwege het ontbreken van gelijkwaardige vervangende ligplaatsen in de gemeente Steenbergen.

3.9 Permanente bewoning

Op dit moment worden de meeste ligplaatsen in de jachthaven bezet door vaste ligplaatshouders. Deze ligplaatshouders huren een plaats voor het gehele seizoen/kalenderjaar. Van een aantal van hen (14 boten) wordt verondersteld dat zij permanent op hun boot wonen. Het betreft 'varende boten' waarop volgens het vigerende bestemmingsplan niet mag worden gewoond. De bewoners van 8 van deze boten staan ingeschreven in de GBA. Hun situatie is daarmee anders dan die van de bewoners van de aanwezige 'niet varende' woonschepen Nirwana en Manta.

Aan alle huidige ligplaatshouders is medegedeeld dat rondom een eigendom- danwel beheerderwisseling netjes met hen wordt omgegaan. Zij kunnen dan ook voor 15 september 2012 aangeven of zij - mocht de gemeente het eigendom van de heer Vermeulen overnemen - ook in 2013 een ligplaats in de haven wensen. Op grond van de getoonde belangstelling zal een optimale ligplaatsverdeling worden opgesteld.

Daarbij wordt ook de permanente bewoning meegenomen. Gelet op de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan wordt deze activiteit correct, maar zo spoedig mogelijk beëindigd. De betreffende ligplaatshouders wordt daartoe een persoonlijk aanbod gedaan, wat op termijn de bestaande situatie opheft. Over dit onderwerp wordt u op een later tijdstip nader geïnformeerd.

3.10 Tijdens de voorbereidingsperiode

In verband met benodigde voorbereidingstijd voor de uitvoering van de keuze van de raad, zal de jachthaven een bepaalde periode in huidige staat moeten blijven functioneren. Het ligt voor de hand om in die periode alleen noodzakelijke kosten voor het wettelijk en veilig functioneren van de haven te maken op basis van het huidige voorzieningenaanbod. De huidige conditie van beide delen van de jachthaven maakt het continueren van de huidige situatie voor (maximaal) drie jaar mogelijk, mits enkele onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd. Dit betekent dat gedurende de voorbereidingsperiode een jaarlijks budget voor het continueren van de jachthaven beschikbaar zal moeten zijn. Met die notie dat de basisexploitatie van de jachthaven onder ongewijzigde omstandigheden kostendekkend is.

3.11 Conclusies

- De opwaardering van de jachthaven verbetert de aantrekkelijkheid van de jachthaven, zowel voor de watersporter als voor de niet-watersporter. Brabant aan Zee constateert dat de belangrijkste meerwaarde van de herinrichting echter de betere beleving vanaf de wal is. Een betere koppeling aan de binnenstad en prettige verblijfsgebieden maakt de haven een kwaliteitsonderdeel van de openbare ruimte;
- Die meerwaarde is slechts te bereiken wanneer een aanzienlijke opwaardering van de huidige haven en de daarbij behorende faciliteiten plaatsvindt;
- Een (tenminste in beheer) ongedeelde haven is verdient vanuit meerdere perspectieven de voorkeur;
- Tot op heden is er geen externe belangstelling gebleken om die opwaardering te realiseren. Indien de gemeente haar ambities wil waarmaken, zal zij zelf het voortouw moeten nemen;
- Een Provinciale investering in dit project zal betrekking hebben op de recreatieve poort; de creatie van een recreatieve poort betekent investeringen in de bestaande voorzieningen, de openbare ruimte en de aangeboden diensten;
- Het vigerende bestemmingsplan laat (permanente) bewoning van varende boten niet toe; (permanente) bewoning moet daarom worden beëindigd;
- Voor nieuwe bebouwing in de havengebied is een wijziging bestemmingsplan nodig;
- De beschikbare ruimte in de haven is optimaal benut, uitbreiding van het aantal ligplaatsen is niet mogelijk; extra passantenplaatsen komen ten koste van vaste ligplaatsen;
- Gelet op de financiële consequenties van een aantal scenario's en de verdien capaciteit van de jachthaven, is het onmogelijk dat alle investeringen in de jachthaven kunnen worden terugverdiend in een periode van 30 jaar uit de exploitatie van de jachthaven;
- na opwaardering van de haven is de maximale ruimte voor tariefstijging ligplaatsen (uiteindelijk) ongeveer 25%;
- Het in eigendom nemen van de jachthaven betekent het accepteren van een jaarlijks negatief exploitatiesaldo ten gevolge van de benodigde investeringen; de omvang daarvan wordt bepaald door de concrete investeringen en de cofinanciering door derden;

Op basis van deze conclusies moet worden geconstateerd dat de volledige regionale en lokale ambities met de jachthaven slechts met scenario ' maximaal' kunnen worden gerealiseerd. Alleen in die variant wordt het gehele jachthavengebied integraal opgewaardeerd. Dit maakt zowel de verbinding met het centrumgebied sterker, maakt de haven tot aantrekkelijk verblijfsgebied voor (niet) watersporters en het biedt creëert een optimale basis voor de uitbreiding van (recreatieve) activiteiten in en rond de haven voor inwoners en gasten.

3.12 Vervoltraject en planning

Na uw besluit dient de voorkeursvariant te worden uitgewerkt. Daarbij zullen belanghebbenden en geïnteresseerden worden betrokken. Afhankelijk van uw keuze dient ook een procedure wijziging bestemmingsplan te worden doorlopen. In dat geval is na het vaststellen van het definitieve ontwerp een periode van 18-24 maanden extra vereist.

Planning ontwerp en opwaardering haven, met BP wijziging (maximaal scenario):

Besluit koers door raad: september 2012

Interactieve ontwerpessie met betrokkenen/belanghebbenden: november/december 2012

Opstellen en beprizen verschillende varianten binnen gekozen koers - 1^e helft 2013

Besluit raad variant - 1^e helft 2013

Bestemmingsplanwijziging en MER (voor havenkantoor) - vanaf mei 2013: 18 - 24 maanden

Uitwerken tot bestek - 1e helft 2015

Vergunningen - 1^e / 2^e helft 2015

Aanbesteding - 2^e helft 2015

Realisatie - 1^e helft 2016

Nazorg - 2^e helft 2016

Planning beheer en exploitatie haven:

Vastleggen beheerder/exploitant haven per januari 2013 - september/oktober 2012

Voorbereiding gebruik Fabrieksdijk 1 - oktober 2012

Check fysieke conditie haven - september/oktober 2012

Voorbereiden huurcontracten ligplaatsen 2013 - september/oktober 2012

Voorbereiden noodzakelijke wettelijke documenten (havenreglement, etc.) - september/oktober 2012

Checken bestaande contracten nutsdiensten - september/oktober 2012

Opstellen onderhoudsplan haven 2012/2013 - oktober/november 2012

Inventariseren op te waarden onderdelen haven 2014 - oktober/november 2012

Opstellen veiligheidsplan haven 2013 - oktober/november 2012

Afsluiten contracten nutsdiensten (inclusief Fabrieksdijk 1) - november 2012

Inrichten Fabrieksdijk 1 - november/december 2012

Afsluiten huurcontracten ligplaatshouders 2013 - november/december 2012

Eigendom en beheer volledige haven: januari 2013

4. Middelen

Voor de realisatie van het 'maximaal' scenario voor de gehele haven is een investeringsbedrag van € 2.262.480,- (inclusief verwerving) benodigd, waarvan voor € 1.657.040,- inclusief de kosten voor noodzakelijk onderhoud op korte termijn benodigd, een dekkingsreserve kan worden gevormd. Op de investering in het eigendom (grond) van de heer Vermeulen wordt niet afgeschreven, wel wordt een rentederiving berekend. De overige investeringen worden in 30 jaar afgeschreven. Er is gerekend met een externe cofinanciering van € 500.000,-.

In tabel 3 zijn de begrote investeringen en jaarlijkse afschrijving en rente voor de verschillende scenario's aangegeven. Er is onderscheid gemaakt tussen de havenkom (gemeente) en de gehele haven (huidig eigendom heer Vermeulen inclusief het gemeentelijk deel). Voor beide delen is een minimale als maximale variant uitgewerkt.

Tabel 3: begrote investeringen

Havenkom-min		Gehele haven-min	
Noodzakelijke investeringen: 384.865 incl. inzet Fabrieksdijk 1 als havenkantoor en voorzieningenruimte + steigers, vuilwaterstation, water/elektra,		Noodzakelijke investeringen: 882.316 incl. inzet Fabrieksdijk 1 als havenkantoor en voorzieningenruimte + steigers, vuilwaterstation, water/elektra,	
Afschrijving per jaar	12.829	Afschrijving per jaar	29.411
Rente per jaar	9.622	Rente per jaar	22.058
		Verwerving :	605.440
		Haven:	510.000
		Droog deel (553m ²)	53.200
		Aankoopkosten	41.800
		Rente per jaar	15.136
Havenkom-max		Gehele haven-max	
Max. investeringen: 675.939 Inzet Fabrieksdijk 1 als havenkantoor en voorzieningenruimte + steigers, vuilwaterstation, water/elektra, blauwe vlag, openbare ruimte en realisatie recreatieve A-poort		Max. investeringen: 1.657.040 Bouw havenkantoor/voorzieningenruimte + steigers, vuilwaterstation, water/elektra, blauwe vlag, openbare ruimte en realisatie recreatieve A- poort	
Afschrijving per jaar	22.531	Afschrijving per jaar	55.235
Rente per jaar	16.898	Rente per jaar	41.426
		Verwerving:	605.440
		Rente per jaar	15.136

1 alle kosten in euro's en exclusief BTW;

2 in geval van maximale investeringen is uitgegaan van € 500.000,- externe cofinanciering; Dit bedrag is al opgenomen in de relevante scenario's;

3 de afschrijvingsperiode is vastgesteld op 30 jaar, de financieringskosten bedragen 2,5%;

4 jaarlijkse beheerskosten ten gevolge van investeringen in voorzieningen zijn niet in dit overzicht opgenomen.

Alle kosten moeten worden doorgerekend naar het jaarlijks exploitatiesaldo over een periode van 30 jaar. Dat jaarlijkse exploitatiesaldo zal moeten worden ingepast in de jaarlijkse begroting. Om de investeringskosten niet te laten drukken op de jaarlijkse exploitatie wordt voor de investeringen een dekkingsreserve gevormd. Om de (mogelijke) consequenties van uw keuze mee te nemen in de begroting 2013 wordt de jaarlijkse exploitatielast van het 'maximaal' scenario opgenomen in de conceptbegroting voor 2013 (Domburg), gehoord de opmerkingen van de commissie R&E op 12 september 2012. Dit geldt ook voor de rentelast van de (mogelijke) aankoop van het eigendom van de heer Vermeulen. Wanneer u in uw vergadering van 27 september 2012 een ander scenario dan het 'maximaal' scenario, kan dit in de begrotingsbehandeling 2013 in oktober 2012 worden gecorrigeerd.

Voor de voorbereidingen in 2012 (overgang en doorstart jachthaven) is in totaal € 32.500,- nodig. U wordt verzocht dat budget in de vorm van een onderzoeksbudget voor de haven beschikbaar te stellen in 2012, ten laste van de algemene middelen. Voor het dekken van de investeringskosten op korte termijn van € 80.032,- wordt u gevraagd deze uit de te vormen dekkingsreserve beschikbaar te stellen.

In de huidige begrotingen is een Provinciale cofinanciering van € 500.000,- opgenomen. Het risico van het geheel of gedeeltelijk achterwege blijven van deze cofinanciering kan worden afgedekt middels opname in de risicoreserve.

5. Risico's

Maatschappelijk/sociaal

- Een aantal huidige ligplaatshouders zal mogelijk niet met uw plannen instemmen. Zij zullen dat op verschillende manieren kenbaar maken aan politiek en andere partijen (media);
- Een goed opgebouwd en uitgevoerd interactief ontwerptraject kan eventuele maatschappelijke weerstand beperken;

Technisch/Uitvoerend

- Exacte plannen voor de opwaardering van de haven bestaan nog niet. De opstelling daarvan kan tot technische/uitvoerende knelpunten leiden;

Organisatorisch

- Omdat het uit te voeren scenario nog niet bekend is, zijn de organisatorische consequenties nog niet concreet in beeld te brengen; in het projectformulier voor de jachthaven is capaciteit voor dit onderwerp gereserveerd;

Juridisch/wettelijk:

- Het opzeggen van bestaande huurovereenkomsten leidt niet noodzakelijkerwijs tot leeg opgeleverde ligplaatsen per 1/1/2013; eventuele procedures kunnen lang duren;
- Het aanbieden van nieuwe contracten aan huidige ligplaatshouders na 1/1/2013 betekent dat de gemeente het contractrisico van Brabant Jachtbouw B.V. overneemt;

Financieel/economisch:

- Het is niet in te schatten hoe het verloop van de bezettingsgraad van de opgewaardeerde haven zal zijn;
- Alhoewel de investering- en exploitatiegegevens nauwkeurig zijn opgesteld, bestaat de kans dat de daadwerkelijke gegevens afwijken;
- De huidige inkomstenderving uit rente ten gevolge van de aankoop van het eigendom van de heer Vermeulen is bepaald op 2,5%. Het wijzigen van dit percentage zal effect op de financieringskosten en daarmee op de exploitatie hebben;
- Wanneer ligplaatshouders bij lege oplevering hun ligplaats niet hebben verlaten kunnen juridische kosten (voor zover niet te verhalen op de huidige eigenaar) aan de orde zijn;
- De begrote Provinciale cofinanciering kan (geheel of gedeeltelijk) achterwege blijven.

6. Aanpak

Na uw besluit over uw voorkeursscenario en het al dan niet verwerven van het eigendom van de heer Vermeulen de voor dit scenario benodigde middelen beschikbaar te stellen door middel van een onderzoeksbudget en een dekkingsreserve. Na uw besluit de heer Vermeulen, de Watersportvereniging en alle ligplaatshouders informeren. Daarna de voorbereidingen voor het gekozen scenario in werking zetten.

7. Voorstel

- besluiten tot de aankoop van het eigendom van de heer Vermeulen conform de bijgevoegde koopovereenkomst;
- scenario 'maximaal' voor de gehele haven als voorkeursscenario aanwijzen;
- een dekkingsreserve van € 1.657.040,- te vormen waaruit op korte termijn de kosten benodigd voor noodzakelijk onderhoud en havenkantoor (€ 80.032) en later de overige investeringen kunnen worden gedekt;

- het huidige onderzoeksbudget voor de haven te verhogen met € 32.500,- om de continuering van de jachthaven na 1 januari 2013 voor te bereiden;
- uw besluit mede te delen aan de heer en mevrouw Vermeulen, Watersportvereniging en alle overige ligplaatshouders;
- het college opdracht geven het door u gekozen scenario conform de gepresenteerde planning uit te werken;

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Steenbergen,

de secretaris

de burgemeester

mr. J.M.W.H. Leloux

drs. S.C.C.M. Bolten