

Raadsvoorstel

Onderwerp: Sociaal ontwikkelbedrijf Zeezicht.

Raadsvergadering	18 juli 2024, agendapunt .. - zie apart besluitblad -
Datum raadsvoorstel	18 juni 2024
Bijlage(n)	6
Zaaknummer	Z.322240 / D.1725462
Behandeld in commissie	Sociaal Domein 2 juli 2024, agendapunt 7.3
Portefeuillehouder	wethouder R.G. Boom & wethouder K. van Werven
Informatie bij	Eva Meijer en Jan-Dirk de Goeij
E-mail / telefoonnummer	e.meijer@huizen.nl / 06 311 36 173 j.degoeij@huizen.nl / 06 238 30 588

Voorstel

Wij vragen de raad om:

1. Kennis te nemen van de als bijlage 1 toegevoegde haalbaarheidsstudie (GEHEIM) en op basis daarvan een positieve grondhouding aannemen ten aanzien van de herontwikkeling locatie aanloophaven Huizen (Kooizand) tot het sociaal ontwikkelbedrijf Zeezicht met bedrijfsactiviteiten bestaande uit nautische activiteiten, horeca en groen.

2. In te stemmen met:

- De conclusie van de haalbaarheidsstudie dat het juridisch en financieel haalbaar is om bij de aanloophaven (Kooizand) een sociaal ontwikkelbedrijf te realiseren;
- Het beschikbaar stellen dan wel afgeven van de in de haalbaarheidsstudie genoemde investeringen, leningen en/of garanties waarvan de jaarlijkse lasten worden gedekt uit de door Zeezicht te betalen marktconforme huur, rente en aflossing;
- Het beschikbaar stellen van een eenmalig ontwikkelbudget van € 300.000,- dat zal worden gedekt uit de geormerkte middelen voor de uitvoering collegeprogramma 2022-2026;
- De voorbereiding op de oprichting van de in de haalbaarheidsstudie genoemde BV's waarin de bedrijfsactiviteiten van Zeezicht worden uitgevoerd.

Toelichting op het te nemen besluit

Aanleiding

Op basis van punt 2.7.8 van het collegeprogramma is een projectgroep in opdracht van het college van Burgemeester en Wethouders vanaf eind 2022 aan de slag gegaan om een haalbaarheidsstudie uit te voeren naar het in eigen beheer realiseren van een sociaal

ontwikkelbedrijf bij de aanloophaven aan Kooizand 70/70A. Destijds hebben wij u in een raadsinformatiebrief op de hoogte gebracht van de bestuursopdracht.

De belangrijkste randvoorwaarden in de bestuursopdracht waren:

- Een goede plek met adequate begeleiding waar de brede doelgroep met afstand tot de arbeidsmarkt diensten en activiteiten in nautische sfeer aanbiedt. De brede doelgroep bestaat uit inwoners met een indicatie beschut werk op grond van de Participatiewet maar ook inwoners met een indicatie dagbesteding op grond van de Wmo, een uitkering van het UWV zoals de Wajong of inwoners die onder de Wet Langdurige Zorg vallen.
- Sociale ontwikkeling in lijn met de bedoeling van de Participatiewet: Arbeidsontwikkeling, zo veel mogelijk benutten arbeidspotentieel/loonwaarde, inclusief zo mogelijk door- en uitstroom naar 'reguliere' ondernemingen.
- De gemeente heeft de ambitie om dit sociaal ontwikkelbedrijf tot een succes te maken en winst te boeken in het kader van maatschappelijke meerwaarde. Indien winst wordt gemaakt met de commerciële activiteiten, zal deze worden ingezet ten bate van de doelgroep. De minimumeis is kostendekkende exploitatie met de beschikbare gemeentelijke budgetten voor de doelgroepen maar ook door het aanboren van andere/externe financieringsbronnen.
- Draagvlak bij- en samenwerking met de omgeving. De buurt wordt zoveel mogelijk betrokken. Het moet een verblijfsplek worden waar de buurt zich thuis voelt.

Daarnaast moeten de plannen volgens de bestuursopdracht onder meer aan de volgende uitgangpunten voldoen: In lijn met de kustvisie, duurzaam, horeca-activiteiten, maximaal toegankelijk voor fietsers en wandelaars maar minimaal voor auto's, oog voor groene elementen en aansluiten bij de Huizer identiteit.

Argumentatie

Adviespunt 1: positieve grondhouding

Wij adviseren om een positieve grondhouding aan te nemen ten aanzien van de plannen voor een gemeentelijk sociaal ontwikkelbedrijf op de locatie van de aanloophaven (Kooizand), omdat ze voldoen aan bovengenoemde randvoorwaarden. Het haalbaarheidsonderzoek (Geheime bijlage 1. Motivatie is opgenomen onder het kopje 'geheimhouding' in dit raadsvoorstel) wijst uit dat een financieel sluitende marktconforme realisatie van de maatschappelijke winst met een sociaal ontwikkelbedrijf in eigen beheer van de gemeente mogelijk is. Een samenvatting van de haalbaarheidsstudie is als bijlage 2 bij dit voorstel gevoegd. Deze bijlage kan wel breed gedeeld worden, evenals de als bijlage 3 bijgevoegde infographic.

In het vervolg van deze argumentatie gaan wij nader in op:

- De sociale doelstelling en activiteiten
- De herontwikkeling van de locatie
- De gekozen governance
- De risico's en beslismomenten bij de realisatie van de plannen

Ad 1: De sociale doelstelling en activiteiten

Bij de keuze om de activiteiten in eigen beheer uit te voeren staat de sociale doelstelling, maximalisatie van de maatschappelijke winst, voorop. Dat is meer mensen terug te brengen in de maatschappij door de inzet van leer-, werk- en ontwikkeltrajecten. Er is in de gemeente Huizen namelijk een groep mensen die moeite heeft met het vinden van een baan of het

vinden van nuttige dagbesteding. De bestaande plekken daarvoor zijn niet voor iedereen geschikt. Zeezicht richt zich met name op inwoners die onder de Participatiewet vallen en een afstand hebben tot de arbeidsmarkt. Maar ook mensen met een vluchtelingenachtergrond, statushouders, inwoners die op zoek zijn naar dag invulling en inwoners uit de doelgroepen van het UWV en de Wet langdurige zorg (Wlz) zijn welkom. De locatie en de daarbij bedachte plannen bieden een mooie kans om meer mensen uit de doelgroep werkervaring te laten opdoen, die bij hen past en zo te helpen bij het vinden van werk.

In totaal zullen in Zeezicht na een aanlooperperiode van drie jaar 27 werkervaringsplekken (van 24 uur per week) gerealiseerd kunnen worden voor inwoners met een afstand tot de arbeidsmarkt. Jaarlijks zullen circa 40 inwoners hierdoor een extra zetje kunnen krijgen richting een volgende stap of baan. In paragraaf 5 van de haalbaarheidsstudie (zie bijlage 1) is nadere informatie opgenomen over de deelnemers. De beschikbaarheid van het vereiste aantal deelnemers is in samenwerking met Zicht Op Werk getoetst en zal bij de implementatie van Zeezicht in de uitvoering worden geborgd. De bedrijfsvoering van Zeezicht kenmerkt zich door een 'mixed people concept'. Dat houdt in dat regulier personeel in dienst is dat zorgt voor de aansturing en continuïteit van de activiteiten en begeleiding van de deelnemers. De deelnemers worden in de bedrijfsvoering ingezet om taken uit te voeren die bijdragen aan hun specifieke ontwikkeldoelen. Doorgroei naar reguliere werkgevers is voor de meeste deelnemers een belangrijk doel. Dit zorgt ook voor doorstroom van de werkervaringsplekken binnen Zeezicht.

De locatie is geschikt voor het ontwikkelen van horeca en nautische activiteiten omdat deze niet alleen (buurt)bewoners trekt maar ook toeristen door de ligging aan een populaire fietsroute langs het Gooimeer. Horeca en nautische activiteiten als onderdeel van het sociaal ontwikkelbedrijf waren dan ook één van de uitgangspunten in de bestuursopdracht. Daarnaast zijn groenactiviteiten een waardevolle aanvulling. De combinatie van activiteiten versterkt elkaar en zorgt ervoor dat er voor veel verschillende deelnemers een passende plek kan worden gevonden. Hieronder volgt een korte beschrijving van de verschillende activiteiten:

Horeca

Het menu in het restaurant zal bestaan uit seizoensgebonden gerechten met veel lokaal geproduceerde ingrediënten, grotendeels vanuit de eigen moestuin. De bedoeling is dat het menu en de gehanteerde prijzen voldoende toegankelijk zijn voor een brede doelgroep. Dit was een wens vanuit omwonenden. Er zijn ongeveer 10 werkervaringsplekken beschikbaar voor deelnemers in de businessunit horeca.

Nautisch

De businessunit nautisch zal zich richten op het aanbieden van betaalbare en toegankelijke watersportactiviteiten voor de regio. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan een wens, die al lang leeft in de buurt en in Huizen. De twee hoofdactiviteiten zijn:

- Verhuur van surfplanken, sups, zeilboten, et cetera aan particulieren en bedrijven;
- Verzorgen van zowel individuele als groepslessen (in samenwerking met de buurt).

Uiteindelijk zullen er binnen deze businessunit ongeveer 4 werkervaringsplekken worden gerealiseerd.

Groen

De groenactiviteiten zullen bestaan uit een businessunit "Moestuin", die de meest beschermde werkomgeving biedt. Hier worden ongeveer 6 werkervaringsplekken gerealiseerd. De geraamde oppervlakte van 1.650 m² zal commercieel worden uitgebaat. De afnemers zijn het eigen restaurant, andere restaurants in de regio met een biologische en seizoensgebonden kaart en gespecialiseerde groothandels. De andere businessunit groen "Service & Groenonderhoud"

(SGO) is geschikt voor degenen, die al wat verder in hun ontwikkeling zijn. SGO levert groenwerkzaamheden in de wijk. Daarvoor wordt nauw samengewerkt met de afdeling Openbare Werken van de gemeente. Sommige deelnemers kunnen vervolgens de stap maken richting een reguliere aanstelling bij de gemeente of het bedrijfsleven. Uiteindelijk ontstaan bij SGO ongeveer 7 plekken voor deelnemers.

Ad 2: De herontwikkeling van de locatie

Door de ontwikkeling van de locatie kan een mooie plek waarvan de mogelijkheden al lange tijd niet goed worden benut opnieuw aantrekkelijk worden gemaakt. Onder meer watersportactiviteiten worden opnieuw mogelijk gemaakt op deze plek (een lang gekoesterde wens van veel bewoners, zeker die uit de buurt). In de haalbaarheidsstudie is doorgerekend wat het gebruiksoppervlak van de verschillende onderdelen moet worden om deze sluitend te krijgen en het beoogde aantal deelnemers een plek te geven. Op basis daarvan is een stichtingskostenraming (STIKO-raming) uitgevoerd, die aan de hand van kengetallen inzicht biedt in de kosten voor onder meer bouwen, terreinontwikkeling en inhuur van deskundigen. De uitkomst van deze STIKO-raming is verwerkt in de haalbaarheidsstudie en de financiële paragraaf. Ook is alvast een Quickscan flora en fauna uitgevoerd om te weten of er belangrijke ecologische bezwaren zijn tegen de beoogde ontwikkeling van de locatie. Die bleken er niet te zijn, wel is nog aanvullend onderzoek nodig. Dat vindt op dit moment plaats.

Op de gekozen locatie bevinden zich nu een woonhuis, een loods en een kade, alle drie in matig tot slechte staat van onderhoud. Daarnaast staan er op het stuk grond een aantal bomen en is er veel lage bosschage. Om de plannen te realiseren en de locatie weer aantrekkelijk te maken, wordt uitgegaan van de volgende stappen: uitvoeren onderzoeken (ecologie, bereikbaarheid, bodem, bomeneffectanalyse etc.); opstellen programma van eisen, maken stedenbouwkundig ontwerp met aansluiting openbare ruimte, voorlopig ontwerp, definitief ontwerp en technisch ontwerp en aanpassing Omgevingsplan.

Tijdens het uitvoeren van deze stappen wordt nagegaan of nog steeds aan de uitgangspunten kan worden voldaan (bijvoorbeeld autoluwe locatie) en of de plannen ook financieel nog steeds passen. Zo ja, dan volgt aanbesteding en zijn de volgende werkzaamheden gepland:

- Slopen van het huidige woonhuis en de bestaande loods;
- Bouwen van een restaurant en aanleggen van een terras;
- Aanleg van een moestuin inclusief kas en hekwerk;
- Bouwen van een loods voor de nautische activiteiten en een loods voor de groen activiteiten, opslag restaurant en in de toekomst een winkeltje;
- Vervangen van de beschoeiing inclusief kademuur (die minimaal 60 jaar meegaat).

Doorlooptijd

Bij de ontwikkeling van de locatie is een doorlooptijd van drie jaar tot de start van Zeezicht realistisch. Deze tijd is nodig is voor: onderzoeken, planontwikkeling aanpassen van omgevingsplan en vergunningen/toestemming, verleggen ondergrondse infra, de aanbesteding en het bouwen zelf., Daarbij gaan we ervan uit dat realisatie op basis van de uitkomsten van de onderzoeken nog steeds haalbaar is.

Bereikbaarheid, parkeren en verkeer

Het aantal aan te leggen parkeerplaatsen bij een nieuwe ontwikkeling wordt bepaald op grond van de regels van het geldende omgevingsplan en het beoogde gebruik. Ruimtelijk is er rondom Kooizand 70 voldoende plek om de benodigde aantal parkeerplekken aan te leggen. Vanuit

omwonenden is er weerstand tegen extra vervoersbewegingen door de woonwijk, extra parkeren en de gevolgen daarvan voor de verkeersveiligheid. Met name bij het laatste smalle deel van de weg van de Kooizand. Eén van de maatregelen, die wij op basis van input van omwonenden treffen, is bevoorrading van het restaurant per bestelbusje, ipv per vrachtwagen.

Teneinde duidelijkheid over de situatie na herontwikkeling te krijgen is er een bereikbaarheidsanalyse uitgevoerd door Bonotraffics, een onafhankelijk deskundig bureau, over de bereikbaarheid. Daarnaast is gekeken naar de noodzaak van het beperken van verkeers- en parkeerdruk in de wijk. De rapportage is als bijlage 6 bij dit voorstel gevoegd. Wanneer er een minimum aantal parkeerplaatsen wordt aangelegd, kan de extra parkeerdruk door Zeezicht binnen de bestaande infrastructuur worden opgevangen. Dat geldt in hoge mate ook voor de extra verkeersbewegingen. Wel zijn twee aandachtspunten:

- de verkeerssituatie op de Middelgronden (die los staat van de herontwikkeling) en
- het laatste smalle deel van de weg van de Kooizand richting de zeilschool.

In de rapportage van Bonotraffics zijn hiervoor oplossingen aangedragen. Deze oplossingen zullen in de uitwerking van dit plan nadrukkelijk worden betrokken.

Los van de resultaten van het onderzoek, beoogt het plan zo min mogelijk extra verkeerbewegingen door de omliggende wijken. Daarom blijven wij inzetten op maatregelen om bezoekers te stimuleren maximaal per fiets, lopend (al dan niet in combinatie met OV) of per boot te komen. Om autoverkeer naar de locatie zoveel mogelijk te beperken moet, in de planuitwerking, gezorgd worden voor optimaal faciliteren van fietsverkeer. Dit wordt gedaan door het realiseren van een flink aantal fietsparkeerplekken.

Tijdens de verdere planuitwerking zal in participatie met de omwonenden voor het meest passende scenario gekozen worden, voor zover dat voldoet aan de financiële en verkeerskundige kaders.

Ad 3: Governance

Zeezicht biedt concurrerende diensten aan waaraan ook risico's verbonden zijn. Voor de gemeente is er een belang om bij het mislukken van de plannen de risico's te beperken. Als één van de businessunits structureel verlies lijdt, moet worden voorkomen dat dit afstraalt op de andere businessunits. Daarom is het advies om de businessunits onder te brengen in een holdingstructuur met daaronder vier door de gemeente op te richten publieke bv's waarvan de gemeente Huizen alle aandelen bezit.

In deze structuur benoemt het college van Burgemeester en Wethouders als aandeelhouder de bestuurder van de bv's. Ook controleert het college de bestuurder op de belangrijke taken en wordt vooraf gezamenlijk afgestemd bij belangrijke besluiten of beleid. Het voorstel is om voor de holding en de vier bv's dezelfde bestuurder aan te wijzen. De bestuurder van de bv's legt verantwoording af aan de wethouder financiën welke optreedt namens het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente. Het college mandateert het operationele toezicht op de respectievelijke beleidsterreinen aan het management van de afdelingen financiën, omgeving, openbare werken, gebouwbeheer en maatschappelijke zaken van de gemeente.

Omdat in de ontwerpfase investeringen door de BV's nodig zijn om de concepten voor de Horeca en Moestuin te ontwikkelen willen wij de voorbereiding op de oprichting van de BV's in gang zetten. Voorafgaand aan de daadwerkelijke oprichting van deze rechtspersonen zullen wij een

ontwerpbesluit aan u toezenden en u conform artikel 160 van de gemeentewet in de gelegenheid stellen uw wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Ad 4: Risico's

Beslismomenten voortzetting Zeezicht

Zowel in de initiatieffase als de voorbereidings- en realisatiefase van Zeezicht wordt actief gemonitord en gestuurd op het beheersen van risico's die de beoogde doelstellingen en resultaten mogelijk in de weg staan. Centraal staat het belang van de deelnemers. Als het niet lukt om het beoogde aantal plekken te realiseren of aan te sluiten bij de ontwikkelbehoefte van de deelnemers, heeft Zeezicht geen bestaansrecht. Daarnaast is draagvlak in de buurt voor de beoogde ontwikkelingen belangrijk. Door actief in te zetten op participatie wordt hieraan gewerkt. Inherent aan het maken van prognoses is dat aannames moeten worden gedaan. Natuurlijk zijn die zo goed mogelijk onderbouwd maar het risico van afwijkingen is altijd aanwezig. Dit komt ook door de termijn die nodig is om de locatie te ontwikkelen alvorens kan worden gestart met de bedrijfsactiviteiten. Doel blijft een kostendekkende exploitatie in jaar 3. Als laatste zijn de (nadere) onderzoeken naar ruimtelijke inpassing en bereikbaarheid van de locatie belangrijk. In de haalbaarheidsstudie is een uitgebreide risicoanalyse opgenomen. Er zijn in de haalbaarheidsstudie voor het verdere traject meerdere toetsmomenten ingebouwd waarop Go/No-Go besluiten zullen worden genomen om de (financiële) risico's voor de gemeente te beperken. Per beslismoment is de mogelijke impact van risico's in kaart gebracht. Afhankelijk van de daadwerkelijke inhoudelijke of budgettaire impact zal nadere besluitvorming aan uw raad worden gevraagd. Onderstaand is een korte omschrijving opgenomen. Voor nadere details verwijzen wij u naar de haalbaarheidsstudie in bijlage 1.

a) Voor beoogde besluitvorming door de raad op 18 juli 2024:

Als uit het extern advies over bereikbaarheid en de noodzaak van het beperken van verkeers- en parkeerdruk in de wijk blijkt dat de maatregelen die in de haalbaarheidsstudie worden genomen niet toereikend zijn zal het plan moeten worden heroverwogen. Inmiddels is dat advies ontvangen. Dit geeft zoals hiervoor aangegeven geen aanleiding tot heroverwogen van het plan;

b) Na afronding van de ontwerpfasen, voor de start van de bouw:

Bij het maken van de haalbaarheidsstudie is door fysiek domein actief meegedacht, maar er moeten in de komende fasen nog aanvullende (externe) onderzoeken worden gedaan, onder meer naar de ruimtelijke inpasbaarheid van de plannen. Nadere onderzoeken en extra wensen die daaruit voortkomen kunnen uitwijzen dat er onverwachte tegenvallers zijn, waardoor er meerwerk nodig is of dat er risico's geconstateerd worden die invloed hebben op de haalbaarheid. Ook kan bij de aanbesteding blijken dat de bouwkosten hoger zijn dan verwacht. Dan moet bezien worden of de plannen bijgesteld kunnen worden binnen de (financiële) kaders door de impact op de activiteiten in kaart te brengen en opnieuw door te rekenen. In het uiterste geval moeten er nieuwe financieringsbronnen gevonden worden of moet een No-Go besluit worden genomen.

b) Na afronding bouw, voor start bedrijfsactiviteiten:

Tijdens de bouw en ontwikkeling zal actief worden gestuurd op realisatie binnen de ramingen. Bij overschrijdingen moet worden bezien of deze kunnen worden doorberekend in de huur. Ook kunnen zich andere risico's materialiseren. Ook in dit geval is een No-Go besluit mogelijk.

c) Na start Zeezicht:

Er wordt een monitorings- en sturingsstructuur ingericht voor de beheersing van de realisatie van de doelstellingen van Zeezicht. Als ondanks bijsturing op beïnvloedbare risico's na drie jaar geen kostendekkende exploitatie mogelijk blijkt is een No-Go besluit mogelijk en zullen activiteiten mogelijk geheel of deels moeten worden afgestoten.

Wet Markt en Overheid en Mededingingswet

Belangrijk was om helderheid te krijgen of bepalingen van de Mededingingswet een risico zouden vormen voor het uitvoeren van de activiteiten in de voorgenomen opzet. Hierover is juridisch advies gevraagd. Uit dat advies zijn geen belangrijke risico's naar voren gekomen, wel aandachtspunten waarmee in de implementatiefase rekening moet worden gehouden. Deze aandachtspunten zijn opgenomen in de haalbaarheidsstudie.

Congestie elektriciteitsnet

Op grond van informatie van Netbeheer Nederland ligt Huizen in een gebied waar voorlopig geen transportcapaciteit op het net beschikbaar is in afwachting van uitkomst van het congestiemanagementonderzoek. Aansluiting op het elektriciteitsnet is daardoor wellicht niet tijdig mogelijk. De netwerkbeheerder (Liander) heeft ons geadviseerd zo snel mogelijk een aanvraag voor aansluiting in te dienen. Inmiddels zijn aanvragen ingediend voor de maximale haalbare capaciteit. Dat is voldoende om grotendeels 'gasloos' te draaien.

Adviespunt 2: Beschikbaar stellen van een eenmalig ontwikkelbudget.

In bijlage 5 wordt toegelicht dat voor de realisatie van Zeezicht een eenmalig bedrag van € 300.000 nodig is. Dit bedrag is bestemd voor onderzoek, ambtelijke inzet¹ en inhuur derden die nodig is tijdens de ontwikkel- en bouwperiode tot de start van Zeezicht. Het budget dient onder meer voor de volgende werkzaamheden:

- de bouw en ontwikkeling van Zeezicht en het uitvoeren van daarbij noodzakelijke onderzoeken;
- de maatregelen die binnen de gemeente moeten worden genomen voor de inrichting van sturing, governance en contractuele afspraken met Zeezicht;
- informatie en bestuurlijke besluitvorming die tijdens de implementatiefase nodig is;
- de inrichting van de processen voor identificatie, plaatsing en sturing op ontwikkeling van de inwoners die bij Zeezicht werkervaring opdoen.

Het budget bestaat uit € 118.000 voor externe ondersteuning en adviezen, € 132.000 voor inzet van ambtelijke uren en een stelpost van € 50.000 voor onvoorziene kosten. Het budget wordt in fasen besteed. Na elke fase volgt een evaluatie en beslismoment. Op die momenten wordt getoetst of de realisatie van de sociaal maatschappelijke doelstelling van het plan nog binnen de gestelde kaders past. Indien dat niet het geval is zal het plan worden bijgesteld of, in het uiterste geval, gestopt. Aangezien voor deze € 300.000 geen dekking aanwezig is binnen de begroting, zullen deze kosten ten laste komen van het begrotingsresultaat 2024. Vooruitlopend op het raadsbesluit aangaande het eenmalige ontwikkelbudget heeft het college reeds € 71.000 beschikbaar gesteld voor personele inzet en onderzoek in de initiatieffase.

¹ Deze kosten worden weergegeven om meer inzicht te geven in de inzet die nodig is voor dit project. Als hier prioriteit aan wordt gegeven blijven andere projecten of taken liggen. Door deze kosten mee te nemen wordt ruimte gecreëerd voor extra inzet die daardoor nodig is.

Geheimhouding

Op grond van artikel 87 Gemeentewet is door ons college geheimhouding opgelegd op de haalbaarheidsstudie (bijlage 1 bij dit voorstel). Het uitgangspunt is om zo transparant mogelijk te zijn, maar wel de belangen van de gemeente te beschermen. Daarvoor doet het college tevens een beroep op de uitzonderingsbepaling in artikel 5.1. lid 2b van de Wet Open Overheid. Het belang van openbaarmaking weegt, vanwege concurrentiegevoelige informatie in de haalbaarheidsstudie, niet op tegen de economische of financiële belangen van de gemeente. Als tegemoetkoming is een oplegger (bijlage 2) en infographic (bijlage 3) opgesteld om de belangrijkste informatie uit de haalbaarheidsstudie openbaar inzichtelijk te maken.

Alternatieven

Niet kiezen voor een ontwikkeling in eigen beheer met de bijbehorende risico's en deze locatie laten herontwikkelen door een marktpartij. Er hebben zich in het verleden meerdere belangstellenden gemeld met initiatieven voor de locatie. De meeste initiatieven hadden een nautisch karakter, maar geen sociaal-maatschappelijk karakter. Nadeel van de alternatieven is dat de gemeente minder goed kan sturen om de beoogde sociaal-maatschappelijke resultaten te behalen.

Uitvoering inspraak en participatieverordening

Bij de uitwerking van deze haalbaarheidsstudie zijn wensen bij omwonenden opgehaald voor: de invulling van de locatie, de activiteiten van het sociaal ontwikkelbedrijf en de verkeersveiligheid en bereikbaarheid. Bij de start van de haalbaarheidsstudie is input opgehaald bij vertegenwoordigers van de buurt. Bij de verdere uitwerking van de studie is een participatie avond georganiseerd, waarvoor alle inwoners van de omliggende wijken zijn uitgenodigd. Op die avond is in grote lijnen gepresenteerd wat ons idee van het concept is en hebben we inwoners uitgenodigd om met ons mee te denken. Onderstaand is de input vermeld die wij hebben verwerkt in de haalbaarheidsstudie.

Horeca

- Brede toegankelijkheid en betaalbaarheid;
- Beperken van (geluids-)overlast door beperkte avondopenstelling. Het moet geen café zijn dat tot laat (ook) alcohol schenkt;
- Duurzaamheid: gerechten op basis van lokale en biologische producten en inzetten op voorkomen van voedselverspilling.

Nautisch

- Positief over nautische activiteiten, zowel het verhuren van boten, surfplanken en supps als het terugkeren van zeillessen voor met name (maar niet alleen) de jeugd;
- Supps buurtvereniging kunnen overgedragen worden zodra de nautische activiteiten opgestart zijn. Hierover kunnen in een later stadium afspraken worden gemaakt;
- Enkele buurtbewoners willen als vrijwilliger meehelpen als instructeur bij zeil- en surflessen. Duidelijk is dat de buurtvereniging die ook zorgdraagt voor de brugwacht openstaat om een bijdrage te leveren aan de nautische activiteiten.

Groen

- Een aantal buurtbewoners met een voorliefde voor groen vindt het leuk om als vrijwilliger betrokken te zijn bij de groenactiviteiten.

Infrastructuur, verkeer en bereikbaarheid

- Zoveel mogelijk de openbare toegankelijkheid in het plangebied behouden via de bestaande fiets- en wandelverbindingen;
- Verkeersveiligheid waarborgen en (veel) extra verkeersbewegingen in de wijk zijn niet wenselijk.

De meeste input kan makkelijk worden meegenomen bij de verdere uitwerking. Voor wat betreft het aantal verkeersbewegingen met motorvoertuigen willen wij ons inzetten om ervoor te zorgen dat klanten maximaal per fiets, lopend (al dan niet in combinatie met OV) of per boot vanaf het Gooimeer aankomen. Zie hiervoor ook het kopje *Bereikbaarheid, parkeren en verkeer* onder adviespunt 1.

Participatie bij vervolgtraject

Ook in de implementatiefase die volgt na een positief besluit over het vervolg van de realisatie van Zeezicht wordt actief ingezet op participatie. Wij willen een klankbordgroep met vertegenwoordigers van de buurt vormen die periodiek bijeenkomt en betrokken wordt bij de planontwikkeling. Daarnaast zal participatie van ondernemers en (nautische) verenigingen aandacht krijgen.

Toegankelijkheid

De te realiseren gebouwen en voorzieningen zullen zodanig worden aangelegd dat ze ook goed toegankelijk zijn voor mensen met een beperking. Daarbij maken we gebruik van het rapport "Toegankelijk bouwen" van Bouw Advies Toegankelijkheid in Utrecht en de CROW-richtlijn Toegankelijkheid voor het toegankelijk inrichten van de openbare buitenruimte. In de verdere uitwerking op onderdelen zullen we hier meer concreet op ingaan en zullen ook toekomstige gebruikers en het toegankelijkheidspanel van de gemeente worden betrokken.

Beslistermijn

Voor de voortgang van de ontwikkeling van de locatie is het van belang om het raadsvoorstel met de bijbehorende stukken voor te leggen aan de commissie Sociaal Domein van 2 juli 2024. Vragen van de commissie zullen indien van toepassing schriftelijk worden beantwoord. Als de commissie dat wenst kunnen de antwoorden ook mondeling worden toegelicht. Besluitvorming zal plaatsvinden in de raadsvergadering van 18 juli 2024.

Financiële paragraaf

Investering locatie

Om de activiteiten te kunnen starten moet de locatie ontwikkeld worden. Daarvoor is een gemeentelijke investering nodig in het terrein en de opstallen. Uitgangspunt is dat deze eigendom blijven van de gemeente en door Zeezicht tegen een marktconforme, op integrale kosten gebaseerde prijs worden gehuurd. De voor rekening van de gemeente komende exploitatielasten van de investeringen (kapitaallasten, groot onderhoud en overige eigenaarslasten) moeten worden gedekt uit de te ontvangen huurinkomsten. De totale investeringen en huursommen voor de gemeente zijn in de onderstaande tabel samengevat. De bedragen zijn exclusief omzetbelasting omdat de gemeente en Zeezicht zullen opteren voor belaste verhuur. Dat kan omdat Zeezicht voldoet aan de voorwaarden voor belaste verhuur. De huur zal jaarlijks worden geïndexeerd op basis van een nader te bepalen index.

Onderdeel	Investering	Jaarlijks huur (exclusief omzetbelasting)
Horeca	€ 1.064.000	€ 72.000
Groen (Moestuin en SGO)	€ 379.000	€ 24.000
Nautisch	€ 792.000	€ 42.000
Totaal	€ 2.235.000	€ 138.000

Alle investeringen voor de inrichting van gebouw en terrein, machines en installaties, de vloot en alle overige roerende zaken worden door Zeezicht zelf gedaan en gefinancierd.

Kosten activiteiten

Voor de naar schatting 27 werkervaringsplekken binnen Zeezicht betaalt de gemeente een marktconforme vergoeding voor de begeleiding. Deze vergoeding is voor de deelnemers in Horeca en Nautisch € 3.500 per plek per jaar. Voor de deelnemers in Groen, die een grotere afstand tot de arbeidsmarkt hebben, is de begeleidingsvergoeding per plek hoger en gebaseerd op de tarieven voor Wmo dagbesteding conform de regionale aanbesteding. Daarnaast wordt voor de deelnemers die in dienst genomen worden door Zeezicht een loonkostensubsidie betaald op grond van de Participatiewet. De loonkostensubsidie is gebaseerd op een gemiddelde loonwaarde van circa 50% voor deelnemers in de Horeca en Nautisch. Voor de deelnemers in SGO is uitgegaan van een gemiddelde loonwaarde van circa 30%.

Kosten voor de gemeente	loonkostensubsidie	begeleiding	totaal
Jaar 1			
totaal	€ 106.034,82	€ 104.058,74	€ 210.093,56
aantal plaatsen	12	17	
per plaats	€ 8.647,59	€ 6.177,38	
Jaar 2			
totaal	€ 151.183,86	€ 137.936,05	€ 289.119,91
aantal plaatsen	17	23	
per plaats	€ 8.780,43	€ 6.027,37	
Jaar 3			
totaal	€ 191.877,10	€ 151.884,20	€ 343.761,30
aantal plaatsen	21	27	
per plaats	€ 9.049,33	€ 5.652,53	

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat er uiteindelijk jaarlijks ongeveer € 340.000 nodig is voor begeleiding en loonkostensubsidie voor de deelnemers. Deze wordt gedekt uit de bestaande budgetten in het sociaal domein, te weten het uitkeringsbudget BUIG voor de loonkostensubsidie en voor de begeleidingskosten zowel het re-integratiebudget van de Participatiewet als het budget Wmo dagbesteding. Door de inzet op begeleiding en ontwikkeling voor de Participatiewetdoelgroep kan een jaarlijkse besparing op de uitkeringskosten gerealiseerd worden van circa € 85.000. De jaarlijkse exploitatiekosten van kosten van de gebouwen en het terrein worden gedekt door de huur die het sociaal ontwikkelbedrijf betaalt.

Eenmalig ontwikkelbudget

Zoals bij beslispoint 2 vermeld is een eenmalig ontwikkelbudget nodig voor de start van Zeezicht. De benodigde middelen (€ 300.000) worden gedekt uit de geormerkte middelen voor de uitvoering van het collegeprogramma 2022-2026.

Totaal

Samenvattend zijn voor de ontwikkeling en exploitatie van Zeezicht de volgende investeringen, leningen/garantstellingen nodig vanuit de gemeente:

- Een investering van circa € 2,2 miljoen exclusief BTW voor de bouw van het restaurant, een loods voor de watersportactiviteiten en een loods voor de moestuin, de al noodzakelijke renovatie van de verwaarloosde kade en de inrichting van het terrein. Zeezicht betaalt voor het gebruik een marktconforme huur.
- Een lening of garantie van circa € 1,1 miljoen voor de financiering van de investering in inrichting en inventaris door Zeezicht. Af te lossen in 5 jaar. Over de leningen betaalt Zeezicht marktconforme rente en aflossing.
- Een kasgeldlening of garantie van circa € 0,8 miljoen (maximaal) voor de financiering van de aanloopkosten. Zeezicht betaalt hierover marktconforme rente. Na maximaal drie jaar moet Zeezicht de eigen broek kunnen ophouden. Dan wordt de lening weer afgelost.
- Een éénmalig ontwikkelbudget van circa € 0,3 miljoen te dekken uit de geormerkte middelen voor de uitvoering van het collegeprogramma 2022-2026.

Na een aanlooperperiode waarin de activiteiten moeten worden opgestart, verwachten wij op basis van door ons uitgevoerd marktonderzoek voor alle businessunits in het derde jaar winstgevend te zijn. In de onderstaande tabel is een specificatie opgenomen.

Zeezicht totaal	Te bereiken aantal plaatsen	omzet	resultaat voor belastingen
Jaar 1	17	€ 961.216	€ -566.494
Jaar 2	23	€ 1.660.267	€ -165.818
Jaar 3	27	€ 2.131.275	€ 80.141

Betrouwbaarheid van de ramingen en risico's

Bij het opstellen van de haalbaarheidsstudie is veel aandacht besteed aan de onderbouwing van de geschatte bedrijfskosten en omzet. Daarvoor is onderzoek gedaan en advies gevraagd aan ondernemers met ervaring in horeca, groen en nautische verhuur. Het duurt minimaal twee jaar voordat de infrastructuur gereed is en vervolgens wordt nog eens drie jaar vooruitgekeken. In die tijd kunnen zich allerlei ontwikkelingen voordoen met al dan niet beïnvloedbare (financiële) gevolgen. Op deze ontwikkelingen zal worden geacteerd en waar noodzakelijk bijgestuurd maar het is reëel om rekening te houden met een betrouwbaarheidsmarge van circa 5% plus of min op de schattingen.

Om zoveel mogelijk zekerheid te hebben over de raming van de bouwkosten is extern advies gevraagd. De resultaten daarvan zijn in de haalbaarheidsstudie verwerkt.

De ramingen zijn vooral gebaseerd op datgene wat nodig is om een sluitende haalbaarheidsstudie te krijgen. Eventuele extra wensen om de aansluiting op het openbare gebied verder te optimaliseren of een extra impuls aan toerisme te geven (meer aanlegplaatsen voor passanten), zijn nog niet meegenomen. Wanneer bij de uitwerking blijkt dat dit meerwaarde heeft voor de gemeente, maar dat het geraamde budget niet toereikend is, zal hier separaat over gerapporteerd worden. Uw raad kan dan kiezen of er extra investeringen gedaan kunnen worden of dat de wensen niet gehonoreerd kunnen worden. Ook de wens vanuit de buurt om een speeltuin als onderdeel binnen het plangebied te realiseren is nu niet meegenomen, omdat dat geen onderdeel uitmaakt van de haalbaarheidsstudie.

In de risicoparagraaf hiervoor is al aangegeven dat op diverse momenten evaluatie zal plaatsvinden op de voortzetting van de plannen. Bij het verwezenlijken van een sociaal ontwikkelbedrijf "Zeezicht" dient gerealiseerd te worden dat dit een flinke investering (€ 2,2 miljoen) en garantstelling (€ 1,1 miljoen) vergt voor de gemeente voor het realiseren van 27 plaatsen voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Hierbij tekenen wij aan dat:

- Deze investering voor een flink deel (ruim € 0,4 miljoen) nodig is voor herstel van de vervallen kade en de revitalisering van het terrein;
- De investering een gebruikstermijn van minimaal 30 jaar heeft en de 27 plekken gedurende die periode door een veelvoud aan inwoners uit de doelgroepen kunnen worden benut.

Op de investering loopt de gemeente als 100% eigenaar van de bv's ook risico's. De risico's zitten met name in de verwachte opbrengsten in relatie tot de huurbetaling. In het derde jaar, waarin een voordelig resultaat wordt geraamd, moet een omzet worden gegenereerd van afgerond € 2 miljoen (excl. begeleidingsvergoedingen). Bij tegenvallende resultaten kan Zeezicht mogelijk niet meer (geheel) voldoen aan de huurverplichtingen de dekking binnen de gemeente (gedeeltelijk) wegvalt en de financiële gevolgen voor rekening van de gemeente zijn.

In de haalbaarheidsstudie is inzicht gegeven in het maximale risico in het meest negatieve scenario, volledige liquidatie van Zeezicht. De gemeente blijft dan achter met de gebouwen en het terrein waarvoor geen jaarlijkse huur van ca € 138.000 wordt ontvangen. De gemeente heeft dan de volgende mogelijkheden:

- verhuur aan een andere marktpartij;
- afstoten van de gebouwen en het terrein.

In hoeverre vanuit de markt hiervoor interesse is, en of dan voldoende kostendekking hieruit voortkomt is niet duidelijk. Van een sociaal ontwikkelbedrijf zal dan in ieder geval geen sprake meer zijn. Bij het afstoten van de gebouwen en eventueel ook het terrein zal mogelijk sprake zijn van incidenteel boekverlies. Daarnaast is de gemeente aansprakelijk voor de (resterende) leningen waarvoor de gemeenten garant staat en de rekening courant kredieten waarvoor in de haalbaarheidsstudie (incl. een verkoopwaarde van activa) een maximaal risico wordt berekend voor de gemeente van ca € 1,5 miljoen.

Overige Raadsinformatie

Bevoegdheid

Het onderwerp is een autonome bestuursbevoegdheid, waartoe de raad toe bevoegd is op grond van artikel 147 lid 2 van de Gemeentewet. De financiële aspecten behoren tot het budgetrecht, welk recht op grond van artikel 189 van de Gemeentewet ook bij de raad berust.

Collegeprogramma

Punt 3.7.8: onderzoeken of het terrein van de Huizer zeilschool van gemeentewege ingevuld kan worden, bij voorkeur met een sociaal-maatschappelijke bestemming.

Begroting

Punt 4 Programma Maatschappelijke ondersteuning 2024: bij positieve besluitvorming over de haalbaarheidsstudie voor een sociaal ontwikkelbedrijf bij de oude zeilschool, deze locatie benutten voor het vergroten van passende lokale plekken voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt en mensen met een behoefte aan arbeidsmatige dagbesteding.

Punt 5 Programma Ruimtelijke en economische ontwikkeling 2024: bij een positieve uitkomst van de haalbaarheidsstudie voor een sociaal ontwikkelbedrijf, wordt de herontwikkeling van de voormalige zeilschool verder vormgegeven;

Eerdere besluiten

Eind 2022 is de projectgroep op basis van een bestuursopdracht aan de slag gegaan om de haalbaarheidsstudie uit te voeren. Destijds bent u met een raadsinformatiebrief op de hoogte gebracht van de inhoud van de bestuursopdracht.

Voorgeschreven procedure

Voorafgaand aan de daadwerkelijke oprichting van de holdingstructuur met BV's zullen wij een ontwerpbesluit aan u toezenden en u conform artikel 160 van de gemeentewet in de gelegenheid stellen uw wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Kader- en beleidsnota's

- Visie sociaal domein
- Kustvisie
- Bestuursopdracht Sociaal ontwikkelbedrijf

Evaluatie

Zie hiervoor het kopje beslismomenten voortzetting Zeezicht onder adviespunt 2c. Hierin wordt op verschillende momenten bezien of de plannen nog steeds realiseerbaar zijn en nog steeds in lijn zijn met de uitgangspunten of dat bijstelling nodig is.

Bijlagen

Bijlage 1: Haalbaarheidsstudie sociaal ontwikkelbedrijf Zeezicht (GEHEIM)

Bijlage 2: Oplegger bij raadsvoorstel en haalbaarheidsstudie

Bijlage 3: Infographic

Bijlage 4: Schets locatie

Bijlage 5: Toelichting ontwikkelbudget

Bijlage 6: Rapport bereikbaarheidsonderzoek

Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

Advies raadscommissie

[in te vullen door raadsgriffier]