

MEMO

Aan : ██

Van :

CC. : ██

Datum : 8 oktober 2012

Onderwerp : Wind en watersportvereniging

Beste ████████████████████,

Een aantal weken zijn ██████████ en ik benaderd door ██████████ in verband met het volgende.

In het 'nieuwe' bestemmingsplan 'Zeezicht' zit o.a. (zoals het er nu naar uit ziet) nieuwe ruimte opgenomen voor wind- en watersportactiviteiten. Op dit moment hebben al meerdere partijen zich aangemeld met interesse. Duidelijk is dat er niet voor alle geïnteresseerden voldoende ruimte is. De vraag is hoe de gemeente op een nette objectieve manier kan/gaat bepalen welke bedrijven de ruimten t.z.t. mogen invullen.

Er zijn meerdere opties, te weten:

- 1) de enkelvoudige onderhandse gunning
- 2) de openbare inschrijving
- 3) de meervoudig onderhandse aanbesteding

Bij ad 1) wordt aan 1 kandidaat 'het recht' gegund om de locatie te mogen exploiteren zonder dat een selectie heeft plaatsgevonden.

Bij ad 2) zal een publicatie plaatsvinden waarop een ieder kan inschrijven.

Bij ad 3) zullen die partijen worden uitgenodigd tot de inschrijving van wie op voorhand bekend is dat zij geïnteresseerd zijn. In feite zal deze groep theoretisch gezien een kleinere groep zijn dan bij de openbare inschrijving.

Voor wat betreft de opties zal gelet op het feit, dat er meerdere geïnteresseerden zijn de eerste optie (enkelvoudig onderhands) afvallen.

Dan resten de opties 2 en 3 nog. De gemeente heeft beleidskaders opgesteld die op deze situatie van toepassing verklaard kunnen worden. Dat is bijvoorbeeld de Kadernota Ontwikkeling en het Inkoopbeleid 2011.

De **Kadernota Ontwikkeling** die op 21 september 2012 inwerking is getreden vermeldt het volgende (voor zover hier relevant):

*Een gemeentelijke onroerende zaak wordt in beginsel via openbare inschrijving vervreemd.
(...). Het kan noodzakelijk zijn om af te wijken van het uitgangspunt van openbare inschrijving, namelijk wanneer er sprake is van locaties/gebieden die gezien:*

- *grootte en complexiteit,*
- *of hoogte en spreiding van risico's,*
- *of eigendomssituatie,*

samenwerking met ontwikkelpartner(s) rechtvaardigen.

Een voorbeeld hiervan is de situatie waarbij de te verkopen gemeentelijke onroerende zaak direct grenst aan een ander perceel dat op korte termijn zal worden (her)ontwikkeld. In dit geval dient er te worden onderzocht of het ontwikkelen van beide percelen tezamen wellicht meer (in zowel financieel, maatschappelijke als stedenbouwkundig opzicht) kan opleveren dan twee los van elkaar staande ontwikkelingen. In een dergelijke situatie heeft het de voorkeur om in eerste instantie in onderhandeling te treden met de eigenaar van het naastgelegen perceel.

Hoewel het verhuren of in gebruik geven van een onroerende zaak niet hetzelfde is als vervreemden, zal wat ons (afdeling Gebiedsontwikkeling) betreft de openbare inschrijving voor deze situatie moeten worden toegepast. Zeker nu meerdere gegadigden aanwezig zijn die niet allemaal terecht kunnen op de (voor de toekomst) nieuw uitgeefbare locaties.

Of de hierboven vermelde afwijkingmogelijkheid (de enkelvoudige onderhandse ‘aanbesteding’) voor dit geval van toepassing kan zijn (bijv. omdat voor een deel van het strand (noord- zuidstrand) slechts 1 gegadigde is), weet ik niet dus laat ik dat buiten beschouwing.

Vanuit de afdeling Gebiedsontwikkeling wordt geadviseerd om de openbare inschrijving te volgen/ te doen. Indien een andere procedure (dus meervoudig onderhands) wenselijk(er) is, dient dit wat ons betreft middels een collegebesluit te geschieden. De keuze voor bijvoorbeeld meervoudig onderhands of enkelvoudig onderhands dient namelijk gemotiveerd te worden. Immers de potentiële kring van inschrijvers zal ten opzichte van de openbare inschrijving verschillen (lees: kleiner zijn).

Gedacht kan worden aan het argument dat de gemeente slechts met de bestaande strandkandidaten een dergelijke procedure wil voeren, bijvoorbeeld omdat deze kandidaten bekend zijn bij de gemeente en de kandidaten bekend zijn met de locatie. Of een dergelijke motivering juridisch houdbaar is, vind ik lastig om te oordelen. Het kan namelijk (zij het een positieve) vorm van discriminatie zijn.

Aanbevolen wordt om, als op ambtelijk niveau wordt gekozen voor deze procedure, dit met het Inkoopcoördinatiepunt te bespreken.

Voor welke optie ook wordt gekozen, de meervoudig onderhandse of de openbare inschrijving, voor beide procedures geldt, dat criteria opgesteld moeten gaan worden teneinde ‘de kandidaat’ te kunnen selecteren. Deze selectiecriteria dienen zodanig te zijn dat ze objectief, eenduidig en proportioneel zijn.

Bij het selecteren van de kandidaten/inschrijvers zijn minimaal de volgende beginselen van belang:

Gelijke behandeling: Uitgangspunt is dat alle potentiële aanbieders gelijk worden behandeld in gelijke omstandigheden.

Transparantie: De gemeente streeft naar het creëren van maximale transparantie zodat altijd helder is waarom, door wie, wanneer, welke overwegingen en argumenten hebben geleid tot het vaststellen van enige vorm van eisen, wensen en keuzes ten aanzien van de te selecteren inschrijver.

Conclusie

Geadviseerd wordt om de openbare inschrijvingsprocedure te volgen.

Indien een andere mening is toegedaan, dan zal dat wat ons betreft aan het college moeten worden voorgelegd.

Er zullen vooraf selectiecriteria opgesteld moeten worden teneinde een gedegen keuze te kunnen maken voor een (of meer) kandidaat.

Wij verzoeken jullie met randvoorwaarden en criteria te komen die wij juridisch gezien zullen vertalen naar selectiecriteria die objectief, eenduidig en transparant zijn.

Aanbevolen wordt om het Inkoopcoördinatiepunt in te schakelen die vanwege haar praktijkervaring kan helpen bij de argumentatie om af te wijken van de openbare inschrijving.

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 22 oktober 2012 13:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Nota vastgoed/grondbeleid en ontwikkelingen strand

Beste [redacted], vanuit de afdeling gebiedsontwikkeling is een memo opgesteld met de procedures die mogelijk zijn voor uitgifte van nieuwe gronden. Inhoudelijke invulling moet vanuit de kant van EZ komen. Met [redacted] is hierover inmiddels gesproken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

vastgoed ontwikkelaar
Beheer en Ontwikkeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling
Gemeente Velsen
Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden
Postbus 465, 1970 AL IJmuiden

[redacted]
[redacted]



[Redacted]
[Redacted]



Van: [Redacted]
Verzonden: dinsdag 6 november 2012 13:54
Aan: [Redacted]
CC: [Redacted]
Onderwerp: FW: Memo bepalen wijze van invullen wind en watsreportlocaties voor overleg van 12 november met [Redacted]

Beste [Redacted],

Hierbij ons advies/reactie op de memo;
Afdeling gebiedsontwikkeling heeft aangegeven wat het beleid is van nieuw uitgeefbare gronden. De aanbestedingen voor onze hele gemeente wordt door Stichting RIJK gedaan of begeleid. Zij hebben gespecialiseerde mensen die weten wanneer welke procedure gelopen moet worden en welke selectiecriteria gehanteerd mogen worden dan wel welke selectiecriteria handig kunnen zijn voor dit specifieke geval. Dit werd ons allemaal duidelijk nadat zij onlangs voor onze afdeling een presentatie hielden.
Het lijkt ons noodzakelijk dat er voor deze casus eerst een gesprek wordt gevoerd met Stichting Rijk, [Redacted] is hiervoor de contactpersoon.
Zo komt er een goede aanbesteding en wordt de indruk voorkomen dat twee afdelingen tegen elkaar afgezet worden in de kamers van de wethouders.

Met vriendelijke groeten

[Redacted]
Vastgoedontwikkelaar

Gemeente Velsen

Afdeling Ruimte, Ontwikkeling en Economische Zaken

Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden

Postbus 465, 1970 AL IJmuiden

Tel: [REDACTED]

[REDACTED]

www.velsen.nl

vrijdag afwezig





Van: [Redacted]
Verzonden: maandag 4 februari 2013 14:09
Aan: [Redacted]
CC: [Redacted]
Onderwerp: RE: Nota ontwikkeling

Hoi [Redacted]

- 1) volgens mij een collegebesluit
- 2) dat is aan de betrokken wethouders en dient met hen afgestemd te worden

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

vastgoed ontwikkelaar
Gebiedsontwikkeling
Gemeente Velsen
Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden
Postbus 465, 1970 AL IJmuiden

 [Redacted email address]
 0253-507353



Van: [Redacted]
Verzonden: maandag 4 februari 2013 13:52
Aan: [Redacted]
CC: [Redacted]
Onderwerp: RE: Nota ontwikkeling

Hallo [Redacted]

Bedankt voor het toesturen. Ik had nog wel een paar vragen.

1. In de nota is opgenomen (onder 2.6 Verkoop onroerende zaak) dat een gemeentelijke onroerende zaak in beginsel via openbare inschrijving wordt vervreemd. Begrijp ik goed dat jullie dit analoog toepassen bij uitgifte in de vorm van verhuur ? En zo ja is dat dan op basis van een raad- of collegebesluit ?
2. Je hebt aangegeven dat het college kan afwijken van het beleid in de nota. Deze algemene afwijkingsbevoegdheid staat opgenomen onder 1.3. De afwijkingen dienen echter voorgelegd te worden aan de gemeenteraad. Is dat volgens jou bij de verhuur van strandlocaties ook het geval ?

Ben benieuwd en hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted]
Algemene Zaken
Gemeente Velsen
Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden
Postbus 465, 1970 AL IJmuiden

[Redacted]
[Redacted]

<< OLE-object: Picture (Metafile) >>

Van: [Redacted]
Verzonden: maandag 4 februari 2013 11:55
Aan: [Redacted]
Onderwerp: Nota ontwikkeling

<< Bestand: Definitieve Kadernota Ontwikkeling 20-09-2012 inclusief amendement en huisstijl.pdf >>

Met vriendelijke groet,

[Redacted]
[Redacted]
vastgoed ontwikkelaar
Gebiedsontwikkeling
Gemeente Velsen
Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden
Postbus 465, 1970 AL IJmuiden

[Redacted]
[Redacted]

<< OLE-object: Picture (Metafile) >>

3

Grondbeleid

Kadernota Ontwikkeling



Grondbeleid

Kadernota Ontwikkeling

Beheer & Ontwikkeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling

Vastgesteld door de gemeenteraad op 20 september 2012 inclusief amendement.

Inhoudsopgave

| | |
|--|----|
| 1. Inleiding | 2 |
| 1.1 Aanleiding | 2 |
| 1.2 Doel nota | 2 |
| 1.3 Afwijken | 2 |
| 2. Kaders | 3 |
| 2.1 Inleiding | 3 |
| 2.2 Grondexploitatiewet | 3 |
| 2.3 Structuurplan | 3 |
| 2.4 Wet voorkeursrecht gemeenten | 3 |
| 2.5 Onteigeningswet | 3 |
| 2.6 Verkoop onroerende zaak | 3 |
| 2.7 Besluit begroting en verantwoording | 4 |
| 3. Vormen van grondbeleid | 5 |
| 3.1 Inleiding | 5 |
| 3.2 Actief grondbeleid | 5 |
| 3.2 Passief/faciliterend grondbeleid | 5 |
| 3.3 Keuze grondbeleid | 5 |
| 4. Financiële verantwoording | 6 |
| 4.1 Inleiding | 6 |
| 4.2 Werkbudget | 6 |
| 4.3 Werkbudget plankosten | 6 |
| 4.4 Voorbereidingskrediet | 7 |
| 4.5 Grondexploitatie | 7 |
| 4.5.1 Grondexploitatieberekening | 7 |
| 4.5.2 Openen grondexploitatie | 7 |
| 4.5.3 Herzien grondexploitatie | 7 |
| 4.5.4 Sluiten grondexploitatie | 7 |
| 5. Fase van de ontwikkeling | 8 |
| 5.1 Inleiding | 8 |
| 5.2 Initiatieffase | 8 |
| 5.3 Definitiefase | 8 |
| 5.4 Ontwerpfase | 9 |
| 5.5 Voorbereidingsfase | 9 |
| 5.6 Realisatiefase | 9 |
| 5.7 Nazorgfase | 9 |
| 5.8 Samenvatting | 9 |
| 6. Risicomanagement | 10 |
| 6.1 Inleiding | 10 |
| 6.2 Methodiek | 10 |
| 6.3 Dekking risico's / algemene reserve grondbedrijf | 10 |
| 6.4 Voordoel van een risico | 10 |
| 7. Rapportage | 11 |

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het gemeentebestuur heeft de wens uitgesproken te willen beschikken over een actueel grondbeleid. Het gemeentelijke grondbeleid bestaat uit twee beleidsonderwerpen, namelijk beleid op het gebied van ontwikkeling⁽¹⁾ en beleid inzake grondprijzen⁽²⁾. Daarnaast zijn er twee beleidsonderwerpen die een relatie hebben met het grondbeleid, namelijk beleid met betrekking tot vastgoedbeheer⁽³⁾ en beleid op het gebied van huurprijzen voor gemeentelijke vastgoedaccommodaties⁽⁴⁾. Elk van deze beleidsonderwerpen wordt in een afzonderlijke beleidsnota beschreven (voor een toelichting zie de voetnoot onderaan deze pagina). Voorliggende Kadernota Ontwikkeling⁽¹⁾ speelt in op de trend dat steeds meer ontwikkelingen binnenstedelijk plaatsvinden waarbij de gemeente komt te staan voor de keus een actief of faciliterend grondbeleid te voeren.

1.2 Doel nota

Grondbeleid is geen doel op zich. Het is een hulpmiddel om de ambities, waaronder de ambities met betrekking tot kwaliteit en de verwezenlijking van maatschappelijke en economische functies, uit ruimtelijke plannen te vertalen in concrete projecten en ook daadwerkelijk te verwezenlijken. Een overheid kan daarbij kiezen voor het voeren van een actief grondbeleid of een meer faciliterend grondbeleid.

Het doel van de Kadernota Ontwikkeling is te beschikken over een actueel grondbeleid.

De nota schept de kaders waarbinnen het college het grondbeleid kan uitvoeren. Onder deze kaders vallen de momenten en manieren van verantwoording middels rapportages aan de gemeenteraad, proces- en projectmatig werken en de keus van actief of faciliterend grondbeleid.

De kadernota ontwikkeling:

- is in overeenstemming met de wetgeving,
- is herkenbaar, communiceerbaar en transparant,
- biedt een toetsingskader.

1.3 Afwijken

Indien het college wilt afwijken van het beleid omschreven in deze kadernota, dan dient het college de afwijkingen voor te leggen aan de gemeenteraad.

Hieronder worden de beleidsnota's vermeld inclusief de datum wanneer ze voor het laatst zijn vastgesteld met peildatum 20 september 2012. Op internet zijn de meest recente en vigerende beleidsnota's gepubliceerd. (1) Kadernota Ontwikkeling (vastgesteld 20-9-2012), (2) Nota Grondprijzen (vastgesteld 9-2-2012), (3) Nota vastgoedbeheer (vastgesteld 17-1-2008) en (4) Nota huurprijzen van gemeentelijke vastgoedaccommodaties (vastgesteld 29-3-2012).

2. Kaders

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staan de kaders die zijn gehanteerd voor het opstellen van deze nota.

2.2 Grondexploitatiewet

Op basis van de Grondexploitatiewet (Wet ruimtelijke ordening afdeling 6.4) is de gemeente verplicht om de door haar gemaakte kosten ten behoeve van een (her)ontwikkeling te verhalen op de ontwikkelaar. De gemeente zal daarvoor een zgn. anterieure overeenkomst sluiten waarin naast kostenverhaal eveneens onder meer de locatie-eisen worden vastgelegd. In het geval dat de gemeente en de ontwikkelaar er gezamenlijk niet in slagen om overeenstemming te bereiken dient de gemeente een exploitatieplan op te stellen om de kosten op die manier te verhalen op de ontwikkelaar en de locatie-eisen vast te leggen. Indien de ontwikkelaar en de gemeente, na het opstellen van het exploitatieplan, toch nog overeenstemming bereiken kan er een zgn. posterieure overeenkomst worden gesloten. De te verhalen kosten volgen dan uit het exploitatieplan.

De kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zal door de gemeente als leidend worden gebruikt voor het verhaal van kosten op de ontwikkelaar voor zover deze kosten de door de wetgever gestelde criteria, te weten profijt, toerekenbaarheid, proportionaliteit doorstaan. Voor de kostensoortenlijst en een uitwerking van de criteria wordt verwezen naar de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Bro.

De kosten van de ambtelijke uren worden conform deze kostensoortenlijst doorbelast naar de (her)ontwikkeling.

2.3 Structuurplan

Op 19 december 2005 heeft de gemeenteraad het structuurplan "Structuurvisie Velsen 2015" vastgesteld. De structuurvisie geeft een beeld van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. In de structuurvisie worden keuzes gemaakt voor (her)ontwikkeling van gebieden. Dit structuurplan geeft tevens de visie die gebruikt wordt als strategisch afwegingskader om actief grondbeleid te voeren. Lees: om schaarse financiële middelen zo optimaal en strategisch mogelijk in te zetten.

In 2011 is de Visie op Velsen 2025 gepresenteerd. Deze visie wordt verder uitgewerkt en zal uiteindelijk worden vertaald in een nieuw structuurplan. Dit structuurplan zal het oude structuurplan 2015 vervangen en het nieuwe kader worden die dan gebruikt wordt als strategisch afwegingskader om actief grondbeleid te voeren.

2.4 Wet voorkeursrecht gemeenten

De Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) is onderdeel van het voeren van een actief grondbeleid. Doelstelling van de Wvg is het verbeteren van de grondmarktpositie en regiefunctie van gemeenten bij de uitvoering van ruimtelijke plannen. De onroerende zaak waarop de Wvg van kracht is moet in eerste instantie aan de gemeente te koop worden aangeboden. Bij het voorkeursrecht moet het gaan om gronden met een toekomstige, niet agrarische bestemming die nog niet is verwezenlijkt, zoals uitleglocaties en herstructureringsgebieden. Van geval tot geval moeten de eigendomsposities en andere omstandigheden worden bezien om te besluiten de Wvg wel of niet toe te passen.

2.5 Onteigeningswet

De Onteigeningswet biedt gemeenten de mogelijkheid om te komen tot onteigening van onroerende zaken die nodig zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling. De rechtvaardiging van onteigening is gelegen in het gemeenschapsbelang, dat in het voorkomende geval hoger geacht wordt dan het belang van de individuele eigenaar. De onteigeningsprocedure is het uiterste middel om tot realisatie van doelstellingen te kunnen komen.

2.6 Verkoop onroerende zaak

Bij verkoop van gemeentelijke onroerende zaken is het uitgangspunt dat de onroerende zaak marktconform wordt vervreemd op basis van de toekomstige bestemming.

Een gemeentelijke onroerende zaak wordt in beginsel via openbare inschrijving vervreemd. De vervreemding van een onroerende zaak gebeurt conform de door de gemeente vastgestelde 'Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken'.

Het kan noodzakelijk zijn om af te wijken van het uitgangspunt van openbare inschrijving, namelijk wanneer er sprake is van locaties/gebieden die gezien:

- grootte en complexiteit,
- of hoogte en spreiding van risico's,
- of eigendomssituatie,

samenwerking met ontwikkelpartner(s) rechtvaardigen.

Een voorbeeld hiervan is de situatie waarbij de te verkopen gemeentelijke onroerende zaak direct grenst aan een ander perceel dat op korte termijn zal worden (her)ontwikkeld. In dit geval dient er te worden onderzocht of het ontwikkelen van beide percelen tezamen wellicht meer (in zowel financieel, maatschappelijke als stedenbouwkundig opzicht) kan opleveren dan twee los van elkaar staande ontwikkelingen. In een dergelijke situatie heeft het de voorkeur om in eerste instantie in onderhandeling te treden met de eigenaar van het naastgelegen perceel.

Om de grondprijs vast te stellen hanteert de gemeente Velsen de Nota Grondprijzen.

Velsen voert voor de uit te geven onroerende zaak een grondprijnsbeleid waarbij de waarde van onroerende zaak gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming of functie. De grondprijzen zijn marktconform en worden, afhankelijk van de bestemming, berekend middels verschillende grondwaarderingsmethodes.

2.7 Besluit begroting en verantwoording

Voor de uitvoering van het grondbeleid wordt als grondslag het Besluit Begroting en Verantwoording Provincies en Gemeenten (BBV) gehanteerd. Daarnaast wordt als grondslag de Notitie Grondexploitatie (bijgesteld in februari 2012) van de commissie BBV gehanteerd.

In deze documenten staat onder andere beschreven wat er gerapporteerd moet worden in de begroting en jaarrekening en hoe er omgegaan moet worden met strategisch verworven gronden en opstallen.

3. Vormen van grondbeleid

3.1 Inleiding

Er zijn twee vormen van grondbeleid, namelijk actief en passief grondbeleid. Hieronder worden de vormen van grondbeleid toegelicht en uitgelegd welke vorm gekozen dient te worden.

3.2 Actief grondbeleid

Het voeren van een actief grondbeleid heeft tot doel dat de gemeente vooruitlopend op het bekendmaken van de doelstelling in een bepaald gebied, de (strategische) percelen reeds verworft. Of onroerende zaken in bezit van de gemeente actief herontwikkelt.

Actief grondbeleid is er op gericht om ruimtelijke doelstellingen te realiseren door invloed uit te oefenen op het gebruik, eigendom en de prijs van de onroerende zaak. Een actief grondbeleid betekent dat de gemeente de stedelijke ontwikkeling bevordert, leidt en stuurt door de ontwikkeling van plannen (geheel of gedeeltelijk) in eigen hand te nemen. De gemeente tracht hierbij zo vroeg mogelijk de eigendom van onroerende zaken te verwerven, de percelen bouwrijp te maken en ze vervolgens weer uit te geven onder voorwaarden tegen een marktconforme prijs.

De volgende hoofdstukken van deze nota hebben betrekking op deze vorm van grondbeleid.

3.2 Passief/faciliterend grondbeleid

Een andere naam voor passief grondbeleid is faciliterend grondbeleid.

Bij het voeren van een faciliterend grondbeleid beperkt de gemeente zich veelal tot het vaststellen van kaders waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Het initiatief tot verwerven, bouwrijp maken en bebouwen van de onroerende zaak ligt bij de initiatiefnemer. Door het sluiten van een exploitatieovereenkomst, dan wel het opstellen van een exploitatieplan, haalt de gemeente de door haar gemaakte kosten voor onder andere aanpassing van het openbaar gebied terug. De Wet ruimtelijke ordening met daarin de Grondexploitatiewet biedt hiervoor de basis. De producten die de gemeente normaliter verzorgt voor deze vorm van grondbeleid is een startnotitie (waarin de kaders van de ontwikkeling worden beschreven), een exploitatieovereenkomst (voor het kostenverhaal), een wijziging van het bestemmingsplan met eventueel een exploitatieplan en het inrichten van de openbare ruimte.

3.3 Keuze grondbeleid

Uitgangspunt is dat actief grondbeleid wordt gehanteerd om de doelstellingen uit de structuurvisie te kunnen realiseren. Er kunnen zich situaties voordoen dat er gekozen wordt om de doelstellingen uit de structuurvisie via faciliterend grondbeleid te realiseren. Per geval wordt zorgvuldig en integraal afgewogen of er wel of niet actief grondbeleid binnen de huidige kaders gevoerd zal worden. Voor overige ontwikkelingen wordt faciliterend grondbeleid gehanteerd.

4. Financiële verantwoording

4.1 Inleiding

Indien er gekozen wordt voor actief grondbeleid dienen er een aantal fasen van ontwikkeling doorlopen te worden. Deze fasen worden in het volgende hoofdstuk toegelicht. Per fase hoort een aparte financiële verantwoording. Deze verantwoordingen worden in dit hoofdstuk beschreven en hebben betrekking op het voeren van actief grondbeleid, waarbij het kostenverhaal normaliter gedekt wordt door de verkoop van bouwrijpe grond.

4.2 Werkbudget

Bij een actief grondbeleid komen onroerende zaken (grond en/of gebouwen), vooruitlopend op de inbreng in grondexploitaties, al in het bezit van de gemeente. Om deze verwervingen te kunnen doen beschikt het college over een 'werkbudget'. Deze verwervingen vinden normaliter plaats in de initiatieffase.

Het voeren van een actief grondbeleid heeft tot doel, dat de gemeente vooruitlopend op het bekendmaken van de doelstelling in een bepaald gebied, de (strategische) percelen reeds verwerft. Hiermee wordt voorkomen dat derden de onroerende zaken vooraf in handen krijgen, waardoor een kosten verhogend effect kan optreden. Een actief grondbeleid vereist extra financiële middelen. Het is noodzakelijk te beschikken over voldoende financiële middelen, zodat er verwervingen kunnen worden gedaan en er gemeentelijke eigendomssituaties ontstaan in de te ontwikkelen locaties. Eigendom geeft de gemeente de grootste mogelijkheid tot sturen van (her)ontwikkelingen.

Gelet op het dynamische karakter van een actief grondbeleid heeft de raad afspraken gemaakt met het college om, indien nodig, snel te kunnen handelen. De raad heeft het college gemachtigd om tot een bedrag van maximaal € 3 miljoen per transactie aan te mogen gaan met verantwoording achteraf. Het totaal bedrag aan transacties is gebonden aan een maximum van € 10 miljoen. De besteedbare ruimte binnen dit bestedingslimiet is dynamisch en heeft daardoor het karakter van een 'werkbudget'. Door een budget van deze omvang wordt de mogelijkheid tot het doen van meerdere aankopen gewaarborgd. Aangezien het in het kader van een actief grondbeleid van essentieel belang is om snel te kunnen handelen, dient men op ieder gewenst moment voldoende financiële slagkracht te hebben voor strategische vastgoed aankopen. Zodra de onroerende zaak is ingebracht in grondexploitaties kan het betreffende bedrag weer worden toegevoegd aan het 'werkbudget'. De boekwaarde van de aanschaffingen van de onroerende zaken, in het kader van een actief grondbeleid, mag maximaal € 10 miljoen bedragen. Het college legt via tussenrapportages en het jaarverslag van de jaarrekening verantwoording af over de aankopen en de inbreng in de grondexploitaties en de boekwaarde van de strategische aankopen.

4.3 Werkbudget plankosten

Er is een werkbudget beschikbaar voor actief grondbeleid, maar nog niet voor de plankosten. Bij strategische aankopen dienen altijd zaken vooraf onderzocht te worden. Het is een logische stap om ook een 'werkbudget plankosten' beschikbaar te hebben. Onder de plankosten wordt onder andere verstaan: taxaties, haalbaarheidsonderzoeken, verkoopkosten, aankoopkosten en projectbegeleiding.

Momenteel wordt er voor een project/ontwikkeling voor de definitiefase en eventueel de ontwerpfase een voorbereidingskrediet aangevraagd. De procedure voor de aanvraag van een voorbereidingskrediet neemt een aantal maanden in beslag, waarbij er nog niet begonnen kan worden aan een project/ontwikkeling. Het is wenselijk om een werkbudget te hebben voor de plankosten, zodat er slagvaardig kan worden geopereerd.

Voorgesteld wordt om jaarlijks structureel een bedrag van € 100.000,- aan plankosten in de begroting op te nemen. Deze plankosten kunnen worden ingezet door de betreffende afdeling voor projecten/ontwikkelingen die gestart worden zonder dat daarvoor een voorbereidingskrediet beschikbaar is. Hierdoor kan de gemeente slagvaardig opereren en het strategische grondbeleid uitvoeren. Verantwoording van het gebruik van het werkbudget plankosten vindt plaats in de jaarrekening.

Als dekking voor het 'werkbudget plankosten' wordt er jaarlijks een post 'doorbelasting plankosten' opgenomen ter hoogte van € 100.000,-. Deze post wordt gedekt door de volgende onderdelen:

- verrekening van het 'werkbudget plankosten' met nieuwe voorbereidingskredieten,
- verrekening van het 'werkbudget plankosten' met exploitatiebijdragen uit anterieure overeenkomsten,
- de positieve resultaten uit gebiedsontwikkelingen, eerst wordt deze post verder aangevuld, de resterende gelden worden toegevoegd aan de algemene reserve grondbedrijf,
- indien er onvoldoende dekking uit de bovenstaande dekkingen behaald wordt, dan wordt deze post aangevuld door de algemene reserve grondbedrijf.

4.4 Voorbereidingskrediet

Als de initiatiefase en/of de definitiefase is/zijn doorlopen en positief wordt geadviseerd om verder te gaan met een gebiedsontwikkeling dan wordt er gestart met de aanvraag van een voorbereidingskrediet. Dit voorbereidingskrediet is geldig voor de definitie- en de ontwerpfasen.

Indien een ontwikkeling financieel haalbaar wordt geacht en er besloten wordt een grondexploitatie te openen dan wordt het voorbereidingskrediet opgenomen in de grondexploitatie. De grondexploitatie heeft betrekking op de ontwerp-, voorbereiding- en realisatiefase. Indien er wordt besloten om van de ontwikkeling af te zien dan wordt het voorbereidingskrediet in mindering gebracht op de algemene reserve grondbedrijf.

4.5 Grondexploitatie

4.5.1 Grondexploitatieberekening

Met een grondexploitatieberekening wordt beoordeeld of een (verwerving in het kader van een) (her)ontwikkeling financieel haalbaar is. In deze berekening worden alle geraamde kosten en opbrengsten opgenomen. Voorafgaand aan het opstellen van een grondexploitatie wordt een haalbaarheidsanalyse/-berekening gemaakt.

4.5.2 Openen grondexploitatie

Voor het openen van een grondexploitatie is de volgende regeling van kracht. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft de bevoegdheid om een grondexploitatie te openen, waarvan is aangetoond dat de voorgenomen (her)ontwikkeling over een minimaal kostendeckende grondexploitatie beschikt, waarbij de kostencomponent (boekwaarde en raming) van de grondexploitatie minder is dan € 3,0 miljoen.

Bij grondexploitaties, waarbij de kostencomponent (boekwaarde en raming) meer is dan € 200.000 en minder is dan € 3,0 miljoen, wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten voordat het college van Burgemeester en Wethouders een besluit neemt.

Binnen de geopende grondexploitatie worden financiële verplichtingen aangegaan. Het college houdt met tussenrapportages en het jaarverslag van de jaarrekening de gemeenteraad achteraf op de hoogte van de voortgang en de gedane financiële verplichtingen.

Bij een positieve grondexploitatie, waarbij de kostencomponent (boekwaarde en raming) van de grondexploitatie meer is dan € 3,0 miljoen of bij een grondexploitatie met een negatieve grondexploitatie is vooraf goedkeuring noodzakelijk van de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt in deze gevallen een besluit over de voorgenomen (her)ontwikkeling en bij een negatieve grondexploitatie de wijze waarop de onrendabele top wordt gedekt. Algemeen gesteld kan dit voorkomen bij strategische (her)ontwikkelingen en kan er voor gekozen worden de behandeling daarvan in beslotenheid plaats te laten vinden.

Bij het openen van een grondexploitatie worden eventuele strategische verworven onroerende zaken en voorbereidingskredieten ingebracht in de grondexploitatie.

Om een duidelijke en transparante structuur te krijgen is het voorstel om per ontwikkellocatie één grondexploitatie te openen.

4.5.3 Herzien grondexploitatie

De vastgestelde grondexploitaties worden één maal per jaar herzien. Dit gebeurt per 1 januari.

Indien er zich tussentijds grote (financiële) afwijkingen voordoen, informeert het college de raad actief middels een collegebericht. Kleine (financiële) afwijkingen worden in de tussenrapportages vermeld.

4.5.4 Sluiten grondexploitatie

Als een gebiedsontwikkeling bijna of geheel voltooid is, wordt de grondexploitatie financieel afgesloten. Een gebiedsontwikkeling is bijna of geheel voltooid na oplevering van het laatste gebouw of na het woonrijp maken van het laatste deelgebied.

Batige saldi van de afgesloten grondexploitaties vloeien naar de algemene reserve grondbedrijf. Nadelige saldi van de afgesloten grondexploitaties worden afgeboekt binnen de algemene reserve grondbedrijf. Indien een project bijna voltooid is, wordt er voor de nog niet voltooide onderdelen een voorziening van dat onderdeel getroffen met de hoogte van de te verwachten kosten.

Bij het afsluiten van de grote grondexploitaties (boekwaarde en raming hoger dan € 5,0 miljoen) wordt een eindrapportage opgesteld voor de raad. Voor de overige grondexploitaties vindt rapportage plaats via de planning en control cyclus.

5. Fase van de ontwikkeling

5.1 Inleiding

Bij gebiedsontwikkeling (met actief grondbeleid) dient een aantal fasen doorlopen te worden. In dit hoofdstuk worden de fasen toegelicht. In de praktijk kunnen bij kleine projecten fasen worden samengevoegd. De fasen sluiten aan bij het projectmatig werken van de gemeente Velsen. De producten die per fase benodigd zijn, zijn sterk afhankelijk van de vorm van samenwerking met een ontwikkelaar. De genoemde producten zijn informatief en kunnen in de praktijk dus afwijken van wat hieronder is beschreven.

De volgende fasen zijn uitgewerkt:

- Initiatieffase;
- Definitiefase;
- Ontwerpfase;
- Voorbereidingsfase;
- Realisatiefase;
- Nazorgfase.

Onroerende zaken die verworven zijn voor herontwikkeling kunnen in twee categorieën ingedeeld worden, namelijk de "niet in exploitatie genomen (bouw)grond" NIEGG en "bouwgrond in exploitatie" BIE. Beide onroerende zaken vallen onder de vlottende activa. NIEGG is meestal anticiperend of strategisch aangekocht. Er is nog geen grondexploitatiebegroting, maar de grond past wel in de gedachten over gemeentelijke bebouwinguitbreiding. BIE is een grondexploitatie in uitvoering.

De gemeente heeft dan een grondexploitatiebegroting vastgesteld die wordt uitgevoerd. Hieronder wordt per fase aangegeven of de verworven gronden onder NIEGG of BIE valt.

5.2 Initiatieffase

Dit is de eerste fase van gebiedsontwikkeling, waarin de gemeente alleen of met één of meerdere partijen besluit een potentiële ontwikkellocatie te bestuderen op afzetmogelijkheden en haalbaarheid, zowel maatschappelijk als bestuurlijk. In een projectopdracht wordt de aanleiding, de probleem- en doelstelling en een globale beschrijving van het plan omschreven. Daarnaast wordt er een project- en stuurgroep samengesteld en een raming gemaakt van de voorbereidingskosten in de volgende fase(s), waarvoor een raadsbesluit benodigd is om verder te gaan. De kosten gedurende deze fase worden gedekt uit het "werkbudget plankosten" en eventuele strategische verwervingen uit het werkbudget. Gronden die verworven zijn vallen onder de NIEGG.

De producten die bij deze fase horen zijn:

- Projectopdracht;
- Grove financiële haalbaarheidsanalyse;
- Indien er onroerende zaken verworven zijn; een raadsbesluit waarin wordt aangegeven dat er een stellig voornemen is om de locatie te ontwikkelen;
- Raadsbesluit waarin een voorbereidingskrediet beschikbaar wordt gesteld voor de komende fase(s);
- Intentieovereenkomst.

5.3 Definitiefase

In deze fase wordt bepaald aan welke randvoorwaarden de ontwikkeling moet voldoen. Deze randvoorwaarden en eisen worden omschreven in een Programma van Eisen of een Startdocument (voormalig Ruimtelijk Functioneel Kader (RFK)). In de definitiefase kan een samenwerkingsovereenkomst worden opgesteld met de samenwerkingspartners. De financiële haalbaarheidsanalyse kan omgezet worden in een grondexploitatie en wordt via een besluit gevraagd om een grondexploitatie te openen voor de ontwikkeling. De kosten gedurende deze fase worden gedekt uit het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet. Onroerende zaken die verworven zijn vallen onder de NIEGG.

De producten die bij deze fase horen zijn:

- Update projectopdracht;
- Voorbereidingskrediet;
- Programma van Eisen of Startdocument;
- Onderzoeken i.v.m. randvoorwaarden;
- Stedenbouwkundig plan;
- Financiële haalbaarheidsanalyse, eventueel openen van een grondexploitatie;
- Samenwerkingsovereenkomst.

5.4 Ontwerpfase

In de ontwerpfase zorgt de gemeente of de samenwerkingspartner ervoor, dat aan de hand van de randvoorwaarden en het vigerende beleid, een voorlopig ontwerp (VO) wordt opgesteld. De gemeente kan op basis van het VO een meer gedetailleerde financiële haalbaarheidsanalyse opstellen. Op basis van het VO en de financiële haalbaarheidsanalyse wordt het plan verder uitgewerkt in een definitief ontwerp (DO). Hierna kan de financiële haalbaarheidsanalyse omgezet worden in een grondexploitatie en wordt via een besluit gevraagd om een grondexploitatie te openen voor de ontwikkeling of wordt de reeds geopende grondexploitatie aangepast aan de verfijnde uitgangspunten.

De kosten behorende bij deze fase worden gedekt uit het beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet of een grondexploitatie. Onroerende zaken die verworven zijn vallen onder de NIEGG of BIE afhankelijk of er een grondexploitatie is vastgesteld.

De producten die bij deze fase horen zijn:

- Update projectopdracht;
- Voorlopig Ontwerp (VO);
- Definitief Ontwerp (DO);
- Gedetailleerde financiële haalbaarheidsanalyse ter onderbouwing voor de opening van de grondexploitatie.

5.5 Voorbereidingsfase

In deze fase wordt alles geregeld dat nodig is voor de realisatie van de ontwikkeling.

De juridisch planologische procedure (bestemmingsplan) wordt in deze fase afgerond eventueel met een exploitatieplan. Er worden vergunningen aangevraagd en het definitieve ontwerp wordt omgezet in een bestek met kostenraming. Met de ontwikkelingspartners kan een realisatieovereenkomst gesloten worden. De kosten behorende bij deze fase worden gedekt uit de grondexploitatie. Onroerende zaken die verworven zijn vallen onder de BIE.

De producten die bij deze fase horen zijn:

- Update projectopdracht;
- Vergunningen;
- Bestek inclusief kostenraming;
- Realisatieovereenkomst;
- Onteigening;
- Bestemmingsplan eventueel met exploitatieplan.

5.6 Realisatiefase

Tijdens deze fase vindt de realisatie van de ontwikkeling plaats en is het van groot belang om controle uit te blijven oefenen op hetgeen wat er in voorgaande fases is afgesproken in de overeenkomst. In deze fase wordt het terrein bouwrijp gemaakt, de gebouwen gebouwd en het openbare gebied ingericht (woonrijp gemaakt). Aan het einde van deze fase wordt de openbare ruimte overgedragen aan de afdeling Wijkbeheer. De kosten behorende bij deze fase worden gedekt uit de grondexploitatie. Gronden die verworven zijn vallen onder de BIE.

5.7 Nazorgfase

De openbare ruimte is in gebruik genomen en wordt beheerd door de afdeling Wijkbeheer. Indien er verborgen gebreken worden geconstateerd in de openbare ruimte worden de kosten verhaald op de aannemer die het werk heeft uitgevoerd conform de aanbestedingsafspraken.

5.8 Samenvatting

| Fase | Financieel (dekking) | Bevoegdheid (financieel) | NIEGG/BIE |
|--------------|---|---|---------------|
| Initiatief | Werkbudget plankosten Werkbudget | Afdelingshoofd gebiedsontwikkeling College tot 10 miljoen euro | NIEGG |
| Definitie | Vorbereidingskrediet | Raad | NIEGG |
| Ontwerp | Vorbereidingskrediet/ Grondexploitatie | Raad College*/Raad | NIEGG/ BIE |
| Vorbereiding | Grondexploitatie | College*/Raad | BIE |
| Realisatie | Grondexploitatie | College*/Raad | BIE |
| Nazorg | Aannemer | N.v.t. | N.v.t. |

*: Bij een grondexploitatie met een positief resultaat, waarbij de kostencomponent (boekwaarde en raming) van de grondexploitatie meer is dan € 3,0 miljoen of bij een grondexploitatie met een negatief resultaat is vooraf goedkeuring noodzakelijk van de gemeenteraad. De gemeenteraad neemt in deze gevallen een besluit over de voorgenomen (her)ontwikkeling en bij een negatieve grondexploitatie de wijze waarop de onrendabele top wordt gedekt.

6. Risicomanagement

6.1 Inleiding

De Gemeente Velsen heeft de ambitie uitgesproken om een verbeterslag te maken bij het risicomanagement van de gemeentelijke ontwikkelingen.

Doelstelling van risicomanagement is om mogelijke risico's helder in beeld te brengen, zodat de gemeente beter op de risico's kan sturen.

Het uitvoeren van het grondbeleid is niet vrij van risico. Algemene risico's binnen de grondexploitatie kunnen bijvoorbeeld bestaan uit hogere exploitatielasten, stijging rente, vertraagde afzet van gronden etc. Binnen bepaalde marges zijn deze risico's beheersbaar. Zo worden jaarlijks de grondexploitaties herzien. Daarnaast bestaan er specifieke risico's voor grondexploitaties. De gedachte is over het algemeen dat risico's (overigens ook de kansen) van een grondexploitatie groter zijn dan de risico's van de overige bedrijfsvoering.

6.2 Methodiek

Voor risicomanagement zijn verschillende methoden beschikbaar. De verschillende methoden hebben het volgende cyclische proces gemeen:

- Voer integrale risicoanalyse uit met de vakdisciplines;
- Stel beheersmaatregelen op;
- Implementeer beheersmaatregelen;
- Evalueer beheersmaatregelen en rapporteer hierover;
- Voer integrale risicoanalyse uit (update).

Risicomanagement is geen foto, maar juist een film. Gedurende de looptijd van een ontwikkeling/project moeten bovenstaande stappen continu worden doorlopen.

Het risicobedrag per project wordt bepaald op basis van de ingeschatte risico's, de financiële omvang en de kans van optreden van de risico's.

Deze vorm van risicomanagement wordt toegepast op de ontwikkelingen/projecten van de gemeente met het grootste risicoprofiel. Dit zijn alle ontwikkelingen/projecten met totale kosten (boekwaarde en raming) hoger dan € 5,0 miljoen of met een hoog risicoprofiel. Voor de overige projecten wordt als risicobedrag 10% van de boekwaarde gehanteerd. Dit geldt voor grondexploitaties, voorbereidingskredieten en strategische aankopen.

Het bepaalde risicobedrag wordt tevens opgenomen in de paragraaf B Weerstandsvermogen en een toelichting wordt opgenomen in de paragraaf G Grondbeleid in begroting en jaarverslag van de jaarrekening.

6.3 Dekking risico's / algemene reserve grondbedrijf

De risico's van gebiedsontwikkeling worden gedekt door de algemene reserve grondbedrijf. De normomvang van de algemene reserve grondbedrijf wordt tijdens de jaarrekening bepaald ter hoogte van het bepaalde risicobedrag conform het risicomanagement. Indien de reserve onder de normomvang komt zal deze worden aangevuld door de algemene middelen/reserve van de gemeente. Bij een omvang boven de norm vloeit het meerdere van de reserve naar de algemene middelen/reserve van de gemeente.

6.4 Voordoelen van een risico

Wanneer zich een risico voor doet, zal deze tijdens de jaarlijkse herziening verwerkt worden in de grondexploitatie. Indien het verwachte resultaat van een grondexploitatie negatief wordt, dient de gemeente een verliesvoorziening te treffen. Deze verliesvoorziening wordt gedekt uit de algemene reserve grondbedrijf.

7. Rapportage

Het college informeert de raad over de (financiële) stand van zaken van de projecten waarbij actief grondbeleid wordt gevoerd middels de planning en control cyclus. In de begroting en het jaarverslag van de jaarrekening worden de cijfers op hoofdlijnen gerapporteerd. Afwijkingen worden gemeld in de tussenrapportages met eventueel een apart collegebericht.

Een uitgebreide rapportage over de grondexploitaties wordt gerapporteerd in de meerjaren prognose grondexploitaties (Mpg). Dit is een vertrouwelijk document dat een bijlage van de jaarrekening is. De Mpg bevat vertrouwelijke en marktgevoelige informatie over de gebiedsontwikkelingsprojecten en is om deze reden niet openbaar. In de Mpg staat uitgebreide informatie over de projecten met een grondexploitatie, zoals programma, gerealiseerde en geraamde kosten/opbrengsten, fasering en geraamde resultaten. De Mpg geeft een verwachting van het moment dat winsten uit ontwikkelingen beschikbaar komen. Daarnaast geeft het de financieringsbehoefte van de ontwikkelingen weer.

Bij grote projecten/grondexploitaties (boekwaarde en raming van de kosten hoger dan € 5,0 miljoen) wordt er tevens na elke fase van ontwikkeling een rapportage opgesteld voor de raad. Voor de grote grondexploitaties wordt ook een eindrapportage opgesteld voor de raad bij het afsluiten van de grondexploitatie. Voor de overige projecten vindt rapportage plaats via de planning en control cyclus.

M E M O

Aan : [REDACTED]
 Van : [REDACTED]
 CC. : [REDACTED]
 Datum : 7 december 2012
 Onderwerp : Bepalen procedure en criteria voor invulling wind en watersportlocaties.

Inleiding

Nieuwe locaties beschikbaar in bestemmingsplan

In het 'nieuwe' bestemmingsplan 'Zeezicht' is ruimte opgenomen voor opslag van wind- en watersportactiviteiten. Er zijn drie locaties van 150 m2 bebouwd opgenomen waarvan maximaal 50m2 detailhandel, 1 naast het trampolinecentrum in IJmuiden aan Zee, 1 bij IJmuiderslag (tussen de Beach Inn en de Catamaranclub) en 1 bij Strand Noordpier (deels achter de paviljoens). Het bestemmingsplan treedt naar verwachting begin 2013 in werking.

Er zijn meer geïnteresseerden dan dat er locaties beschikbaar zijn

De afgelopen jaren hebben 8 partijen zich bij de gemeente aangemeld met interesse voor een locatie voor wind en watersport op het strand. Voor een groot deel zijn dit bedrijven die al actief zijn op het strand. Telkens is hierbij aangegeven te wachten tot het nieuwe bestemmingsplan Zeezicht gereed zou zijn omdat daar bekeken zou worden of er ruimte gevonden zou kunnen worden.

Vraag: Op welke manier en met welke criteria kunnen de drie nieuwe locaties het beste gegund worden?

Integraal advies

Voor de wind en watersportlocaties adviseren wij te kiezen voor de meervoudige onderhandse aanbesteding. Een openbare inschrijving is ook een mogelijkheid. Met een openbare inschrijving kan een ieder inschrijven. Dit is het gemeentelijk beleid. Maar gezien het gering uitgeefbare oppervlak wordt er niet voor openbare inschrijving gekozen. Op het strand is maatwerk nodig. Op deze wijze wordt recht gedaan aan de speciale eisen die gesteld moeten worden aan ondernemers die op een strand kunnen acteren.

Procedure

De 3 locaties worden als 3 afzonderlijke percelen meervoudig aanbesteed.
 De 3 uit te geven locaties (inclusief randvoorwaarden en van te voren bekend gemaakt te stellen eisen) zullen bij alle geïnteresseerde ondernemers en paviljoenhouders van het strand onder de aandacht worden gebracht.
 De eerste stap is om een interessescan te houden. De aangeschreven personen dienen aan te geven of zij wel of niet geïnteresseerd zijn. De geïnteresseerden zullen getoetst worden aan de (vooraf bepaalde) selectiecriteria van de gemeente Velsen.
 De geïnteresseerden die voldoen aan de selectiecriteria 'gaan door'. De geïnteresseerden die niet voldoen, vallen af. De geïnteresseerden die voldoen zullen gevraagd worden om een bedrijfsplan in te dienen welke beoordeeld zal worden aan de hand van (vooraf vastgestelde) beoordelingscriteria's. Op basis hiervan zal de gunning plaatsvinden.
 Een dergelijke procedure geldt dus voor alle drie de percelen afzonderlijk.

Selectiecriteria:

- 1) **Ervaring en deskundigheid:**
De gemeente Velsen vindt het belangrijk dat een professioneel bedrijf met ervaring in het aanbieden van wind en watersportactiviteiten de exploitatie van de nieuw uit te geven ruimte op zich neemt.
- 2) **Financieel draagkrachtig:**
De gemeente Velsen vindt het belangrijk dat de continuïteit van de activiteit gewaarborgd blijft. Een model Eigen Verklaring dient door geïnteresseerde (bijlage 3) getekend te worden.
- 3) **Voldoen aan veiligheidseisen:**
De Gemeente Velsen vindt het belangrijk dat aan bepaalde veiligheidseisen, zoals Tüv gecertificeerd, ISA-gediplomeerd, IKO-gecertificeerd wordt voldaan.
- 4) **Exploitatie en bedrijfsvoering: gemeente vindt het van belang dat de exploitatie van de locatie door de aanvrager zelf wordt uitgevoerd. Zodat geen onderhuur e.d. plaats zal vinden en de overhead beperkt blijft.**

Gunningscriteria zijn inhoudelijke criteria die dienen tot de beoordeling van de inschrijvingen. Aan de hand van deze criteria wordt de winnende inschrijving geselecteerd. In tegenstelling tot de selectiecriteria zien deze criteria op de inhoudelijke beoordeling van de inschrijvingen en niet – zoals het geval is bij selectiecriteria – op de kwalitatieve beoordeling van de inschrijvers.

Criteria voor beoordeling/gunning:

- Ervaring en ideeën met het uitvoeren en aanbieden van wind en watersport activiteiten op het betreffende strand.
- Ervaring ideeën en mogelijkheden voor samenwerking met de gemeente omschrijven m.b.t. toezicht op de sporters.
- Behalve voor groepen, moet het ook mogelijk zijn om als individu spullen te huren en/of op te slaan.
- Geef aan hoe op de groei Markt wind en watersport wordt ingespeeld.
- Breed-gevarieerd aanbod in type wind en watersport gericht op de unieke mogelijkheden van de betreffende locatie.
- Duidelijk herkenbare locatie voor wind en watersport realiseren conform stedenbouwkundige eisen.
- Jaarrondactiviteiten aanbieden.
- Geef aan hoe ingespeeld wordt op het binnenhalen en/of organiseren van wind en watersportevenementen waarmee het strand gepromoot kan worden.
- Ambities en toekomstplan voor het bedrijf en het strand.
- Innovatieve ideeën? Hoe speelt bedrijf in op duurzaamheid? Hoe zet bedrijf de locatie op de kaart? <bonuspunten?>
- ...

De eisen die gesteld worden door de gemeente zoals stedenbouwkundig, planologisch etc wordt toegelicht in de brief die naar de geïnteresseerden wordt gestuurd.

Bij een dergelijke aanbestedingsprocedure zijn minimaal de volgende beginselen van belang:
Gelijke behandeling: Uitgangspunt is dat alle potentiële inschrijvers gelijk worden behandeld in gelijke omstandigheden.

Transparantie: De gemeente streeft naar het creëren van maximale transparantie zodat altijd helder is waarom, door wie, wanneer, welke overwegingen en argumenten hebben geleid tot het vaststellen van enige vorm van eisen, wensen en keuzes ten aanzien van de te selecteren inschrijver.

5

Kadernota Vastgoedbeheer

Vastgesteld op 7 maart 2013

INHOUDSOPGAVE

| | |
|--|----|
| 1. INLEIDING | 3 |
| 1.1 Aanleiding | 3 |
| 1.3 Doel van deze Nota | 3 |
| 1.4 Afwijken | 3 |
| 2. VASTGOEDBEHEER | 4 |
| 3. VERHUUR | 4 |
| 3.1 Inleiding | 4 |
| 3.2 Verhuur van gronden | 4 |
| 3.2.1 Snippergroen | 4 |
| 3.2.2 Sportvelden | 4 |
| 3.2.3 Volkstuincomplexen | 5 |
| 3.2.4 Strandverhuur | 5 |
| 3.2.6 Overige gronden | 5 |
| 3.3 Verhuur van panden | 5 |
| 3.3.1 ENOB-panden | 5 |
| 3.3.2 Panden met sociaal maatschappelijke functie | 5 |
| 3.3.3 Sportaccommodaties | 5 |
| 3.3.4 Vastgoed (her)ontwikkelingslocatie/grondcomplex | 6 |
| 3.4 Huurprijsbepaling | 6 |
| 3.5 Toewijzingsbeleid | 6 |
| 3.6 Onderwijshuisvesting | 6 |
| 4. PACT | 7 |
| 4.1 Inleiding | 7 |
| 4.2 Pachtvormen | 7 |
| 4.2.1 Reguliere pacht (voor los land) | 7 |
| 4.2.2 Geliberaliseerde pachtovereenkomst voor zes jaar of korter | 7 |
| 4.2.3 Pacht van geringe oppervlakte | 7 |
| 4.3 Toewijzingsbeleid | 7 |
| 5. UITGIFTE IN ERFPACHT | 8 |
| 5.1 Inleiding | 8 |
| 5.2 Bedrijventerreinen | 8 |
| 5.4 Erfpacht woonbestemming | 8 |
| 5.5 Erfpachtcanon | 8 |
| 5.5 Duur van erfpachtrecht | 9 |
| 5.6 Verkoop van het bloot eigendom | 9 |
| 6. VERKOOP | 9 |
| 6.1 Inleiding | 9 |
| 6.2 Marktconformiteit en openbare inschrijving | 9 |
| 6.3 Verkoop van gronden | 10 |
| 6.4 Verkoop van panden | 10 |
| 7. BESCHERMING VAN EIGENDOMSRECHTEN | 10 |
| 8. TIJDELIJK BEHEER | 11 |

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het gemeentebestuur heeft de wens uitgesproken te willen beschikken over een actueel grondbeleid.

1.2 Gemeentelijk grondbeleid

Het gemeentelijk grondbeleid bestaat uit twee deelonderwerpen, namelijk beleid inzake grondprijzen en beleid op het gebied van ontwikkeling. Daarnaast zijn er twee deelonderwerpen die een relatie hebben met het grondbeleid, namelijk beleid met betrekking tot vastgoedbeheer en beleid op het gebied van huurprijzen voor gemeentelijke vastgoedaccommodaties. Elk van deze deelonderwerpen wordt in een afzonderlijke beleidsnota beschreven.

Voorliggende Kadernota Vastgoedbeheer (hierna te noemen: 'deze nota') beschrijft de wijze van beheer van de vastgoedportefeuille van de gemeente Velsen.

1.3 Doel van deze Nota

Deze nota stelt de kaders waarbinnen het college van burgemeester en wethouders haar bevoegdheid kan uitoefenen voor wat betreft de verschillende vormen van vastgoedbeheer. Deze Nota sluit aan op het beleid van de 'Nota ontwikkeling', 'Nota grondprijzenbeleid', 'Nota snippergroen' en de 'Nota huurprijzen voor gemeentelijk vastgoedaccommodaties'.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat deze Nota geen betrekking heeft op grondgebruik op basis van precario. Dat is een heffingsbelasting die geregeld is in een afzonderlijke precarioverordening.

1.4 Afwijken

Indien wordt afgeweken van het beleid zoals omschreven in deze Nota, dan dient het college de afwijkingen voor te leggen aan de gemeenteraad voor zover niet anders bepaald is in de mandaatregeling.

Leeswijzer

In deze Nota worden de verschillende wijzen van gronduitgifte behandeld. De door de gemeente Velsen gehanteerde gronduitgiftedvormen (tijdelijke) huur, erfpacht, pacht, zakelijke rechten, en koop) worden ieder afzonderlijk in de hoofdstukken 3 tot en met 7 behandeld.

2. VASTGOEDBEHEER

De gemeente Velsen heeft een vastgoedportefeuille welke bestaat uit gebouwen en gronden. De gemeente beheert haar vastgoed op een professionele wijze. De gemeente bedient een groot arsenaal aan klanten, welke zijn onder te verdelen in interne klanten (gemeentelijke instellingen zoals o.a. culturele accommodaties en sportaccommodaties), aan de gemeente gelieerde instanties, zoals Stichting Welzijn Velsen en externe klanten zoals particulieren, bedrijven e.d. De interne klanten genieten een voorrangpositie bij gebruik van gemeentelijke onroerende zaken. Bij elk verzoek voor gebruik van gemeentelijk vastgoed is het belangrijk het nut en de noodzaak integraal af te wegen. Er wordt gekeken of het vastgoed wel of geen strategische waarde heeft (strategisch vastgoed is vastgoed dat van belang is voor het voeren van een actieve grondpolitiek; behorende tot een gemeentelijk grondcomplex¹). Mocht dit niet het geval zijn en mocht bij de interne klanten geen behoefte bestaan voor de betreffende vrijgekomen onroerende zaak, dan kan dit aan externe partijen worden aangeboden.

3. VERHUUR

3.1 Inleiding

De gemeentelijke 'verhuur' vastgoedportefeuille bestaat uit zowel gronden als panden. De duur van een in dit kader door de gemeente te sluiten huurovereenkomst is afhankelijk van de specifieke omstandigheden van het geval. Er dient hierbij rekening te worden gehouden met de uiteindelijke doelen van de gemeente Velsen en de eventueel van toepassing zijnde in het Burgerlijk Wetboek opgenomen dwingendrechtelijke huurbepalingen.

3.2 Verhuur van gronden

Bij de verhuur van gemeentegrond dient te worden gedacht aan snippergroen, sportvelden, alsmede volkstuincomplexen, het strand en overige (bedrijfsmatige) gronden.

3.2.1 Snippergroen

De gemeenteraad heeft op 3 mei 1998 de afzonderlijke nota Snippergroen vastgesteld waarin wordt bepaald wat wordt verstaan onder snippergroen. Verkoop van snippergroen geniet de voorkeur boven verhuur. Huidig beleid bepaalt dat er alleen tot verhuur wordt overgegaan indien verkoop niet mogelijk of niet wenselijk is.

Verhuur van openbaar groen waarvan is bepaald dat dit van grote waarde is voor de gemeentelijke groenstructuur, het zogenaamde structureel groen, is niet toegestaan aldus het groenbeleidsplan "Ruimte voor groen" dat in 2009 door de raad is vastgesteld.

3.2.2 Sportvelden

De verhuur van sportvelden aan sportverenigingen vindt plaats onder de voorwaarden welke in de jaarlijks in dit kader door het college vastgestelde 'regeling tot het in gebruik geven van gemeentelijke sportaccommodaties' zijn opgenomen.

¹ De gemeente Velsen heeft meerdere zogenaamde grondexploitaties. In een grondexploitatie is gemeentelijk onroerend goed opgegraven en dat (her)ontwikkeld moet worden. Zie hiervoor de nota Ontwikkeling.

3.2.3 Volkstuincomplexen

Binnen de gemeente zijn zeven volkstuinencomplexen die de gemeente aan volkstuinverenigingen verhuurt. De volkstuinverenigingen verhuurt onder aan individuele leden. De huurprijs van de gronden ten behoeve van de volkstuinen worden op basis van marktconformiteit vastgesteld.

3.2.4 Strandverhuur

Het strand is geen gemeentelijk eigendom maar eigendom van de Staat. De gemeente huurt de gronden van de staat. Binnen de door de Staat aangegeven randvoorwaarden mag de gemeente het strand exploiteren (onderverhuren). Uitgifte van deze gronden geschiedt conform het in de kadernota ontwikkeling vastgesteld beleid. De huurprijs zal bepaald worden op basis van marktconformiteit.

3.2.6 Overige gronden

Naast bovengenoemde gevallen wordt eveneens grond verhuurd voor onder andere de opslag van goederen en voor parkeerruimte voor winkels en/of bedrijven.

Incidenteel wordt ook grond verhuurd ten behoeve van evenementen. Dit gaat om verhuur met een (zeer) korte looptijd.

Voor de verhuur van agrarische gronden wordt verwezen naar hoofdstuk 4 “Pacht”.

3.3 Verhuur van panden

Het merendeel van de door de gemeente verhuurde panden kan worden ondergebracht in een van de navolgende categorieën;

3.3.1 ENOB-panden

Tot het gemeentelijk vastgoed behoort een aantal panden die niet voor de openbare dienst zijn bestemd. Deze verzameling van zogenaamde ENOB-panden (Eigendommen Niet voor de Openbare dienst Bestemd) bestaat hoofdzakelijk uit woningen.

Voor wat betreft ENOB-woningen wordt het nu mogelijk gemaakt dat de woningen worden verkocht aan de alsdan zittende huurder. De vraagprijs zal 90% van de dan getaxeerde waarde zijn. Indien geen overeenstemming wordt bereikt met de zittende huurder, zullen conform het huidige beleid de ENOB-woningen, zodra deze vrij komen van huur, middels openbare inschrijving worden verkocht. Dit heeft uiteindelijk tot gevolg dat de gemeente Velsen op (lange) termijn geen ENOB-panden meer in eigendom heeft. In hoofdstuk 6 van deze nota wordt er nader ingegaan op de afstoting van deze gemeentelijke eigendommen.

3.3.2 Panden met sociaal maatschappelijke functie

De gemeente is eigenaar van een aantal panden welke worden aangehouden in verband met de sociaal maatschappelijke functie die zij binnen de gemeente Velsen vervullen. Deze panden worden enkel verhuurd aan sociaal maatschappelijke instellingen welke een bijdrage leveren aan de kerntaken van het beleid van de gemeente. Deze panden kunnen ook desgewenst afgestoten worden zoals hierboven beschreven, zij zullen dan geclassificeerd worden als ENOB-pand.

3.3.3 Sportaccommodaties

De verhuur van sportaccommodaties vindt plaats onder de in de “regeling tot het in gebruik geven van gemeentelijke sportaccommodaties” opgenomen voorwaarden welke jaarlijks door het college wordt vastgesteld.

3.3.4 Vastgoed (her)ontwikkelingslocatie/grondcomplex

Bij panden die in portefeuille gehouden dienen te worden met het oog op een gebiedsontwikkeling of die specifiek hiervoor zijn aangekocht, is het van belang dat de nodige flexibiliteit wordt behouden. Bij de exploitatie van dergelijk vastgoed is het van groot belang dat het object bij aanvang van de geplande herontwikkeling vrij is van huur. Derhalve zal in beginsel slechts kortdurende huurovereenkomsten of bruikleenovereenkomsten gesloten worden.

3.4 Huurprijsbepaling

De berekeningsmethode om te komen tot de huurprijs voor een pand of gronden wordt omschreven in de nota 'Huurprijzen voor gemeentelijk vastgoedaccommodaties'.

3.5 Toewijzingsbeleid

In het kader van het toewijzingsbeleid bij verhuur van onroerende zaken dient nadrukkelijk een onderscheid te worden gemaakt tussen panden en gronden.

Voor leegstaande panden en sportaccommodaties wordt in beginsel actief naar een huurder gezocht. Ten aanzien van de verhuur van overige gronden voert de gemeente Velsen een reactief beleid. Dit betekent dat een onderzoek inzake mogelijkheid van verhuur van grond alleen wordt gestart op basis van een hiertoe ingediend verzoek.

Verzoeken tot huur worden onder andere op de volgende zaken beoordeeld:

- ✓ de vraag of de onroerende zaak benodigd is voor de openbare dienst en de aan de gemeente gelieerde instellingen;
- ✓ zijn er met betrekking tot de onroerende zaak (her)ontwikkelingen gepland.

3.6 Onderwijshuisvesting

Vanuit de Rijksoverheid heeft de gemeente haar verplichting zorg te dragen voor adequate huisvesting ten behoeve van onderwijs. Dit betreft de huisvesting van scholen in het basisonderwijs, voortgezet onderwijs en speciaal onderwijs. Het schoolbestuur is juridisch eigenaar, echter met de restrictie, dat een schoolbestuur een schoolgebouw niet mag bezwaren, verpanden etc. Met andere woorden, de gemeente is geen eigenaar van het schoolgebouw. De gemeente heeft wel een vorderingsrecht op leegstaande schoolgebouw of leegstaande delen van scholen. Op het moment dat het schoolgebouw niet meer voor het onderwijs (voor die school) nodig is, wordt het gebouw om niet overgedragen aan de Gemeente Velsen. (zgn. economisch claimrecht). Derhalve is dit onderwerp niet opgenomen in deze kadernota.

4. PACTH

4.1 Inleiding

Pacht is de overeenkomst waarbij de verpachter zich verbindt om aan de pachter een onroerende zaak (hoeve of los land) of een gedeelte daarvan in gebruik te geven voor de uitoefening van de landbouw en waarbij de pachter zich verbindt tot een tegenprestatie. Onder landbouw wordt verstaan (steeds voor zover bedrijfsmatig uitgeoefend) akkerbouw, weidebouw, veehouderij, tuinbouw (inclusief fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen), de teelt van griendhout en riet en elke andere vorm van bodemcultuur met uitzondering van de bosbouw.

De gemeente Velsen heeft agrarische gronden in eigendom. Het gaat hier om agrarische gronden welke de gemeente, gezien de strategische waarde, in eigendom wenst te behouden. Deze agrarische gronden geeft de gemeente Velsen in pacht uit.

4.2 Pachtvormen

In de gemeente Velsen wordt alleen los land (land zonder agrarische woningen en/of bedrijfsgebouwen) verpacht en zijn de volgende pachtvormen van toepassing: reguliere pacht voor los land, geliberaliseerde pacht én pacht van geringe oppervlakte (minder dan 1 ha).

4.2.1 Reguliere pacht (voor los land)

Deze langdurende pacht heeft een looptijd van zes jaar maar wordt telkens van rechtswege met zes jaren verlengd. De pachtprizen zijn aan een maximum gebonden en behoeft goedkeuring van de Grondkamer². De gemeente zal bij voorkeur geen nieuwe reguliere pachtovereenkomsten meer aangaan.

4.2.2 Geliberaliseerde pachtovereenkomst voor zes jaar of korter

Een verpachter mag een bepaald stuk grond een onbepaald aantal keren achtereenvolgend verpachten. Hoewel de Grondkamer de pachtovereenkomst moet goedkeuren, bepalen de pachter en verpachter zelf de pachtprijs op basis van marktconformiteit. Beschikbare gronden worden bij voorkeur alleen nog via deze pachtvorm uitgegeven. De pachtduur wordt meestal op één of twee jaar gehouden. Indien na deze periode intern geen bezwaar is om de gronden weer te verpachten, wordt doorgaans met dezelfde pachter weer een nieuwe overeenkomst aangegaan.

4.2.3 Pacht van geringe oppervlakte

Voor pachtovereenkomsten voor los land met een oppervlak van 1 ha of minder geldt een aantal pachtregels niet: de pachtovereenkomsten hoeven niet voor goedkeuring naar de Grondkamer. Er geldt geen prijstoetsing; pachter en verpachter zijn geheel vrij om de prijs te bepalen.

Net als bij de geliberaliseerde pachtovereenkomst wordt doorgaans na het verstrijken van de pachtduur met dezelfde pachter weer een nieuwe overeenkomst gesloten.

N.B. voor tuinbouw, fruitteelt en het kweken van bomen, bloemen en bloembollen geldt dat de oppervlakte van 1 ha is verlaagd tot 50 are.

4.3 Toewijzingsbeleid

Ten aanzien van het verpachten van gronden voert de gemeente Velsen een reactief beleid. Dit betekent dat een onderzoek inzake de mogelijkheid van pacht alleen wordt gestart op basis van een hiertoe ingediend verzoek.

² De Grondkamer is belast met de wettelijke taak van de uitvoering van titel 7.5 (pacht) van het Burgerlijk Wetboek.

5. UITGIFTE IN ERFPACHT

5.1 Inleiding

Erfpacht is een zakelijk recht dat de erfpachter de bevoegdheid geeft een perceel te houden en te gebruiken, onder de verplichting voor de erfpachter om aan de grondeigenaar op al dan niet regelmatig terugkerende tijdstippen een geldsom, de canon, te betalen.

De uitgifte van grond in erfpacht geschiedt binnen de gemeente Velsen conform de door de gemeente vastgestelde algemene bepalingen.

5.2 Bedrijventerreinen

In het verleden was het beleid, dat voor bedrijventerreinen gelegen binnen de gemeente Velsen in beginsel de gronden voor onbepaalde tijd in erfpacht werden uitgegeven (eeuwigdurend recht van erfpacht³). Dit beleid was ingegeven om het de ondernemer mogelijk te maken een zakelijk recht op de grond te verkrijgen tegen een jaarlijks te betalen canon.

Nu wordt het wenselijk geacht om de desbetreffende toekomstige erfpachter/ondernemer een keuze te geven: of van het verkrijgen van het volledig eigendom door te kopen of het verkrijgen van een erfpachtrecht. Met name deze laatste keuze kan gelet op onder andere de economische crisis voor de toekomstige erfpachter/ondernemer aantrekkelijker zijn dan koop. De gemeente zal bij nieuw uitgeefbare terreinen het uitgangspunt, in erfpacht of verkoop van gronden aangeven. Uitgifte van 'natte bedrijventerreinen' zal altijd geschieden in de vorm van erfpacht.

5.3 Sportvelden en kantine

De gronden ten behoeve van sport en de bijbehorende gebouwen zoals kantine en kleed- en doucheruimten worden in principe in tijdelijke erfpacht uitgegeven. Nadat de overeengekomen erfpachtperiode is afgelopen, zal in beginsel een nieuwe erfpachtovereenkomst worden gesloten. Vanuit het verleden zijn er ook huurovereenkomsten echter dit heeft niet de voorkeur.

5.4 Erfpacht woonbestemming

De gemeente heeft ook gronden ten behoeve van woningbouw in tijdelijke erfpacht uitgegeven en/of verkregen. Dit zijn voornamelijk locaties waar woningbouwverenigingen actief zijn of waar woonwagencentra's gesitueerd zijn. Nadat de overeengekomen erfpachtperiode is afgelopen, dient per geval te worden bezien of de erfpachtovereenkomst opnieuw gesloten kunnen worden of dat het blote eigendom verkocht kan worden.

5.5 Erfpachtcanon

Een canon is een vergoeding wegens het verkrijgen én het hebben door de erfpachter van het recht van erfpacht op een perceel. De erfpachtcanon wordt vastgesteld aan de hand van de marktconforme waarde van de betreffende grond. Het vaststellen van een erfpachtcanon wordt nader behandeld in de nota Grondprijzen.

Waardevermeerdering

Zowel bij een voor onbepaalde tijd alsook een voor bepaalde tijd gevestigd recht van erfpacht heeft de gemeente de mogelijkheid om mee te profiteren van een waardevermeerdering van de

³ Eeuwig durend recht van erfpacht, geeft de erfpachter de mogelijkheid de jaarlijkse vergoeding in de vorm van een canon eeuwigdurend af te kopen, zo wordt de financiële verplichting in een keer afgekocht.

grond. Dit kan als gevolg van een economisch hoogwaardiger gebruik van de grond of als gevolg van het taxeren van de grond bij de mogelijkheid tot canonherziening.

5.5 Duur van erfpachtrecht

Conform het huidige beleid wordt een recht van erfpacht in beginsel voor onbepaalde tijd gevestigd.

5.6 Verkoop van het bloot eigendom

Indien een perceel is uitgegeven in erfpacht voor onbepaalde tijd en de erfpachtcanon eeuwigdurend is afgekocht kan de erfpachtnemer een verzoek doen om het bloot eigendom aan te kopen. De erfpachtnemer kan op deze wijze het volledige eigendom verkrijgen. Het aankoopbedrag bestaat uit een administratieve vergoeding en een grondwaarde zoals nader bepaald in de Nota Grondprijzen.

6. VERKOOP

6.1 Inleiding

Als de gemeente bepaalde onroerende zaken niet in eigendom wil houden omdat daartoe geen specifieke noodzaak bestaat, kan overwogen worden om tot verkoop over te gaan.

Dit geldt voor onroerende zaken die niet benodigd zijn voor (toekomstige) planontwikkeling, onroerende zaken die niet bestemd zijn voor de openbare dienst, alsmede openbaar groen dat niet wordt bestempeld als structureel groen.

Dergelijke onroerende zaken dienen uitdrukkelijk te worden onderscheiden van de verkoop van gemeentelijk vastgoed in het kader van een (her)ontwikkeling, het zogenaamd strategisch vastgoed. Het beleid inzake verkoop van strategisch vastgoed is beschreven in de kadernota Ontwikkeling van het Grondbeleid.

6.2 Marktconformiteit en openbare inschrijving

Bij verkoop van gemeentelijke onroerende zaken is het uitgangspunt dat de onroerende zaak marktconform wordt vervreemd op basis van de toekomstige bestemming.

Een gemeentelijke onroerende zaak wordt in beginsel via openbare inschrijving vervreemd. De vervreemding van een onroerende zaak gebeurt conform de door de gemeente vastgestelde 'Algemene Voorwaarden bij verkoop van onroerende zaken'.

Het kan noodzakelijk zijn om af te wijken van het uitgangspunt van openbare inschrijving, namelijk wanneer er sprake is van locaties/gebieden die gezien:

- grootte en complexiteit,
- of hoogte en spreiding van risico's,
- of eigendomssituatie,

samenwerking met ontwikkelpartner(s) rechtvaardigen.

Een voorbeeld hiervan is de situatie waarbij de te verkopen gemeentelijke onroerende zaak direct grenst aan een ander perceel dat op korte termijn zal worden (her)ontwikkeld. In dit geval dient er te worden onderzocht of het ontwikkelen van beide percelen tezamen wellicht meer (in zowel financieel, maatschappelijke als stedenbouwkundig opzicht) kan opleveren dan twee los van elkaar staande ontwikkelingen. In een dergelijke situatie heeft het de voorkeur om in eerste instantie in onderhandeling te treden met de eigenaar van het naastgelegen perceel.

Om de grondprijs vast te stellen hanteert de gemeente Velsen de Nota Grondprijzen. Velsen voert voor de uit te geven onroerende zaak een grondprijsbeleid waarbij de waarde van onroerende zaak gerelateerd is aan de daarop te realiseren bestemming of functie. De grondprijzen zijn marktconform en worden, afhankelijk van de bestemming, berekend middels verschillende grond waarderingsmethodes.

6.3 Verkoop van gronden

De verkoop van gronden bestaat voornamelijk uit bouwgronden en snippergroen. Voor de voorwaarden en criteria betreffende verkoop snippergroen wordt verwezen naar de nota Snippergroen (3 mei 1998) Grondprijzen zijn opgenomen in de nota Grondprijzen van het Grondbeleid.

6.4 Verkoop van panden

In het raadsbesluit bezuinigingen/aanpassing begroting 2005, nummer 50 van 2005 is er vastgesteld dat panden, waarvoor er geen specifieke noodzaak bestaat om deze te behouden, dienen te worden afgestoten. Uiteindelijk zullen slechts de panden met strategisch belang over blijven. Het gemeentelijke vastgoed dat in aanmerking komt voor vervreemding bestaat hoofdzakelijk uit zogenaamde ENOB-panden (Eigendommen Niet voor de Openbare dienst Bestemd). De panden zijn in beginsel in gebruik. Verkoop aan de zittende huurder van deze panden is, zoals in hoofdstuk 3.3.1 van deze nota is beschreven, mogelijk. Uit financieel en maatschappelijk oogpunt is het echter niet altijd wenselijk om een onroerende zaak in verhuurde staat te verkopen. In deze gevallen dient met verkoop te worden gewacht tot het moment waarop het vastgoed vrijkomt van huur.

Algemene beleidslijn

De algemene beleidslijn bepaalt dat het af te stoten gemeentelijk vastgoed in beginsel op basis van openbare verkoop op inschrijving in de markt dient te worden geplaatst. Geïnteresseerde partijen kunnen zich dan via een biedingformulier, behorende bij de door de gemeente in dit kader op te stellen verkoopbrochure, inschrijven op het aangeboden object. In de voor een openbare verkoop op te stellen verkoopbrochure worden de specifieke uitgangspunten voor de betreffende verkoop weergegeven.

7. BESCHERMING VAN EIGENDOMSRECHTEN

Indien gemeentelijk eigendom zonder overeenkomst of toestemming (onrechtmatig) door derden in gebruik wordt genomen, kan door tijdsverloop het eigendom 'overgaan' van de gemeente naar die derden. Dit wordt de verjaring genoemd.

Tegen onrechtmatige ingebruikname van gemeentelijk eigendom wenst de gemeente daar waar mogelijk en/of wenselijk op te treden en zal hiervoor de tot haar beschikking staande maatregelen inzetten om de onrechtmatige ingebruikname te beëindigen.

De gemeente heeft namelijk voor de ontruiming een rechtsgrond nodig. Zij mag niet tot eigenrichting overgaan. De rechtsgrond kan gebaseerd zijn op de bevoegdheid tot het toepassen van bestuursdwang (publiekrecht) dan wel op een bij de rechter verkregen ontruimingsvonnis (privaatrecht).

De gemeente kan tot ontruiming overgaan door bestuursdwang toe te passen, mits zij over een titel beschikt op basis van bijvoorbeeld het bestemmingsplan of APV (zoals strijdig gebruik). Als verjaring dreigt en de gemeente tot ontruiming wenst over te gaan omdat zij over haar grond wil beschikken, maar de derde weigert te ontruimen (omdat deze claimt eigenaar te zijn

door verjaring), dan kan de gemeente bij de civiele rechter een revindicatievordering instellen op basis van artikel 5:2 BW en een veroordeling tot ontruiming vragen.

8. TIJDELIJK BEHEER

De gemeente Velsen kan het tijdelijk beheer van gebouwen uitbesteden aan externe partijen. Deze vorm van tijdelijk gebruik van vastgoed wordt vaak als “antikraak” betiteld. Dit tijdelijk beheer wordt toegepast om inbraak, vandalisme en verpaupering te voorkomen. Contractvorming voor het tijdelijk beheer gaat op basis van een bruikleenovereenkomst. In deze bruikleenovereenkomst stelt de gemeente het gebouw ter beschikking ‘om niet’ en de bruikleennemer heeft geen bescherming van het huurrecht. Tevens is er sprake van een zeer korte opzegtermijn zodat de bruikleenovereenkomst snel kan worden beëindigd zodra de gemeente weer over de woning/het gebouw moet beschikken.



Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 11 juni 2013 8:41
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Informatie over de 3 te verhuren wind en watersportlocaties

Beste [REDACTED],

Hierbij zoals gisteren besproken, de aanvullende informatie over de 3 locaties die we als gemeente willen gaan verhuren voor de opslag van wind en watersport materialen.

Graag je input op het concept collegevoorstel en de opgeschreven gunningcriteria, vooral nagaan of je hier goed mee uit de voeten kan als de geïntereseerden zich aan gaan melden en we gaan beoordelen.

Voor de 3 locaties heb ik een zelfde maximum kavel aangehouden, op een aantal locaties is meer wel mogelijk, maar ik ga er van uit dat we vooralsnog inzetten op maximaal 1400 m2 kavel, dit is nl al 200 m2 groter dan de paviljoens. De locatie bij de noordpier en ijmuiden aan zee is maximaal 150m2 bebouwd en alleen bestemd voor wind en watersportopslag. De locatie bij Ijmuiderslag is 150m2 wind en watersportopslag plus nog extra 50m2 hioreca/ detailhandel. Ter aanvulling op de stedenbouwkundige voorwaarden, hier wordt nog extra naar gekeken omdat dit per locatie toch anders ligt, niet overal is het logisch om de locatie in de duinen in te passen.

We hebben gisteren het volgende met elkaar afgesproken:

Plan van aanpak

1. waardering/taxatie: bepalen van de huurprijs (met behulp van de informatie die nu is toegestuurd)

2. versturen infobrief dit gaan we uitgeven sturen aan bestaande contractanten, en spelregels uitleggenaangeven dat de uitgifte gaat via een externe adviseur/ naam gelijk opnemen

In de infomap zit o.a.: toelichting bestemmingsplan, huurprijs, huurovereenkomst, criteria en randvoorwaarden, duidelijk maken dat de gemeente bepaalt en besluit wie wat mag gaan huren

De lijst met geïnteresseerden mail ik zodra het totale overzicht nagekeken is.

Het bestemmingsplan komt over 2 weken in raad, daarna volgt het collegevoorstel voor de verhuur, we gaan gunnen op de beste plannen en niet op prijs

Opdracht o.a. huurcontract opstellen, locaties taxeren/ huurprijs bepalen, informatiebrief uitsturen, de gunning coördineren en meedenken over besluit voor locatie ondernemer (o.a. door reactie op criteria en collegevoorstel etc).

We zien de offerte voor de uit te voeren werkzaamheden graag tegemoet.



Collegevoorstel Gunning wind en
gunning ww lo...



Gunning wind en
watersportloca...





locaties
grondverhuur st...




Activiteitenstrand
Zeezicht.pd...

Met vriendelijke groet,



Economische zaken, Wonen en Ruimtelijk beleid
Gemeente Velsen
Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden
Postbus 465, 1970 AL IJmuiden

 DKostandy@Velsen.nl

 0255 567311



6

06 53 26 46 19

Op 27 jun. 2013 om 14:42 heeft "[REDACTED]" het volgende geschreven:

Beste Sander,

Hierbij het akkoord op je offerte inzake de verhuring van de Wind & Watersportlocaties .

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
vastgoed ontwikkelaar
Gebiedsontwikkeling
Werkenheid Ondersteuning
Gemeente Velsen
Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden
Postbus 465, 1970 AL IJmuiden

[REDACTED]
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 14 juni 2013 16:37
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: 3 te verhuren wind en watersportlocaties

Geachte [REDACTED],

Graag offeren wij met betrekking tot de 3 te verhuren wind en watersportlocaties in de gemeente Velsen.

Onze diensten bestaan uit:

1. waardering/taxatie: bepalen van de huurprijs (met behulp van de informatie die is toegestuurd).
2. Informatie opstellen, informatiebrief uitsturen, inschrijving coördineren, gunning coördineren, huurcontract opstellen en opleveren voor zover vereist.
3. Algehele advisering met betrekking tot dit traject

Wij kunnen bovenstaande diensten uitvoeren voor de vaste prijs van € 5.800,- ex btw.

Onze declaratie volgt na alle diensten, tenzij de redelijkheid vraagt een deel eerder te declareren. Doorlooptijd project: geschat 4 maanden.

Met betrekking tot het "Collegevoorstel" en de "Meervoudige onderhandse aanbesteding wind en watersportlocaties" het volgende:

Collegevoorstel

Met betrekking tot de aan te schrijven kandidaten ben ik het uiteraard eens: zowel de paviljoenhouders, als bestaande exploitanten en geïnteresseerden kunnen inschrijven. Dat lijkt mij uitvoerig genoeg zoals ook beschreven.

Wat betreft de criteria, welke voor de verhuur van belang zijn, zou ik (toch) nog aanvullen (na ...zijn o.a.:...dat is de 1^o regel): Aansluiten bij uitgangspunten van het beleid: dat het strand zich verder toeristisch en recreatief kan ontwikkelen (sh: dat is het toch waarvoor dit bedoeld is?)

7

Gemeente Velsen
Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden
Postbus 465, 1970 AL IJmuiden

[Redacted]

Van: [Redacted]
Verzonden: vrijdag 5 juli 2013 9:48
Aan: [Redacted]
CC: [Redacted]
Onderwerp: RE: 3 te verhuren wind en watersportlocaties

Hoi [Redacted],
Dat is geen probleem en gaat ons lukken. Wat wij nu gaan doen, is dat William Smit (Hoofd Taxaties), dan wel de collega van de taxatie-afdeling Boudewijn van Nugteren, de 3 locaties gaan taxeren. Dat staat bij ons intern uit. Als ik terug ben van vakantie, dat is over 3 weken, dan zijn de taxaties klaar en kunnen wij in ieder geval in de week van 29 juli aanleveren. Daarna, kunnen wij verder om ons verhuurproces op te starten, maar dan is er dus ook eea besproken in het College. Kortom: we blijven zo mooi op schema. Tot later! Groet, sander

Van: [Redacted]
Verzonden: vrijdag 5 juli 2013 9:32
Aan: [Redacted]
Onderwerp: Re: 3 te verhuren wind en watersportlocaties

Goedemorgen [Redacted],
Graag ontvang ik uiterlijk 5 augustus de huurprijzen van de 3 locaties. Met cc naar Judith. Ik verwacht nl 6 augustus de stukken aan te leveren voor het college.
Groet [Redacted]

Van: Sander [Redacted]
Verzonden: Thursday, June 27, 2013 03:19 PM
Aan: [Redacted]
Cc: [Redacted]
Onderwerp: Re: 3 te verhuren wind en watersportlocaties

Leuk, dank jullie, heb er zin in, groet Sander

[Redacted]

CC: ~~onderhouding~~

Onderwerp: Vragen Wind- en watersport locaties [B101269-4369841]

8



Kuijs Reinder Kakes

BUSINESS • WONEN • FINANCIËLE DIENSTEN

Goedemorgen

Naar aanleiding van de brieven en de brochure die zijn verstuurd hebben we een aantal specifieke vragen van serieus gegadigden welke ik graag aan je wil voorleggen.

1.) Een geïnteresseerde heeft gevraagd naar de manier van splitsing als 1 perceel meerdere gebruikers krijgt. Is er dan 1 hoofdhuurder? Of wordt het perceel gesplitst en apart verhuurd? Wij zijn ervan uitgegaan dat er dan meerdere contracten worden gesloten tussen gemeente en de verschillende exploitanten, aangezien onderverhuur contractueel normaal gesproken is uitgesloten.

hier stuurt mijn collega Judith de Jong jullie maandag nog het antwoord op (zie cc)

2.) Hebben we inzichtelijk welke vergunningen benodigd zijn voor het vestigen van activiteiten op de verschillende locaties? Welke termijnen gelden hiervoor? De reden hiervoor is dat de ondernemers een inschatting moeten maken of er een overlapping zit tussen de aanvang van de huurperiode en het verkrijgen van een vergunning. De eigenaar van de Beach Inn heeft specifiek gevraagd naar een Flora en Fauna vergunning welke hij moest regelen toen zijn strandtent Beach Inn opnieuw werd opgebouwd (deze is afgebrand in februari 2012). Het heeft toen bijna een half jaar geduurd voordat alle vergunningen rond waren.

Wij gaan ervan uit dat als het nieuwe bestemmingsplan definitief is vastgesteld er voldaan kan worden met het aanvragen van een omgevingsvergunning. Is dit correct?

Er is alleen een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig, mits het plan past binnen de voorwaarden uit het bestemmingsplan.

3.) Is het verplicht de bebouwing te onderhouden? Deze vraag hebben we ook gekregen van de heer De Bie. Deze verplichting kreeg hij opgelegd bij het opnieuw opbouwen van de Beach Inn

Het bouwsel moet constructief veilig zijn en voldoen aan het bouwbesluit. Of onderhouden wel of niet nodig is, is afhankelijk van het bouwwerk. Dit is een bouwtechnische kwestie wat tzt via de vergunning bekeken wordt.

4.) Op IJmuiderslag is het toegestaan 50 m2 te bouwen voor horeca. Mag naast deze 50 m2 ook nog een terras gecreëerd worden? Hoe groot mag dit terras zijn en aan welke randvoorwaarden moet dit terras voldoen?

Een terras is mogelijk, maar wel binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Ook hiervoor geldt dat deze functie ondersteunend is aan de wind- en watersportactiviteiten.

5.) Bij de 50 m2 ondersteunende horeca krijgen we een aantal vragen over de invulling hiervan. Aangezien de horeca ondersteunend is lijkt ons het uitgangspunt dat het merendeel van de omzet behaald moet worden uit de wind- en watersport activiteiten reël. We gaan er wel vanuit dat het een openbare horeca gelegenheid mag zijn omdat de meerwaarde van de horeca ook is verdisconteerd in de huurprijs. Kunnen we deze uitgangspunten gebruiken naar potentiële kandidaten?

De horeca functie is ondersteunend aan de wind - en watersport activiteit. Het is niet de bedoeling dat het op zichzelf gaat functioneren. Voor de exacte toelichting zie het bestemmingsplan pagina 84, uitleg

horeca 1a. Het bestemmingsplan is te bekijken via omgevingsloket.nl of de gemeentesite van Velsen (bestemmingsplan Zeezicht)

Graag vernemen wij je reactie.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

[Redacted signature]

**Kuijs Reinder Kakes
Alkmaar**

www.KRK.nl Arcadialaan 22,1813 KN ALKMAAR 072-5121695

De inhoud van dit e-mailbericht en van de eventueel meegezonden bestanden is strikt vertrouwelijk en uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze inhoud door anderen zonder toestemming van de afzender of de geadresseerde is onrechtmatig. Indien dit bericht u bij vergissing bereikt verzoeken wij u vriendelijk ons daarvan direct in kennis te stellen en het bericht te wissen.

Collegevoorstel

Onderwerp: Verhuur nieuwe locaties in bestemmingsplan Zeezicht

| | | | |
|---------------------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------|
| Datum collegevergadering | 13 augustus 2013 | Communicatie | Openbaar week later |
| Portefeuillehouder(s) | R. te Beest A.V. Baerveidt | Ambtenaar | EWB/ D. Kostandy |
| Registratienummer | B13.0320 | Telefoonnr. | 0255 587311 |
| Bijlagen | 1 | E-mailadres | dkostandy@Velsen.nl |

Samenvatting

In het vastgestelde bestemmingsplan Zeezicht zijn verschillende nieuwe locaties opgenomen om het strand toeristisch en recreatief verder te kunnen ontwikkelen. Zo is extra ruimte opgenomen voor de opslag van wind- en watersport materialen. Over de wijze waarop de grond voor de nieuwe locaties verhuurd gaat worden heeft het college een besluit genomen.

Voorgenomen besluit

Het college besluit:

1. De locaties die beschikbaar komen na inwerking treden van bestemmingsplan Zeezicht te huur aan te bieden.
2. De locaties voor de opslag van wind- en watersport te huur aan te bieden aan bedrijven die hun interesse kenbaar hebben gemaakt en de gevestigde strandondernemers; de locatie wordt via openbare inschrijving aangeboden als blijkt dat er voor de betreffende locatie geen geschikte plannen zijn ingediend.
3. De criteria en procedure voor het verhuren van de wind- en watersportlocaties, zoals omschreven in de notitie verhuur wind- en watersportlocaties, vast te stellen.

Aanleiding

Unieke mogelijkheden voor wind- en watersport

Door het brede strand en de unieke golfslag die ontstaat door de pieren is de kust van Velsen erg in trek bij verschillende wind- en watersporters. De stranden IJmuiderslag, IJmuiden aan Zee en Strand Noordpier bieden elk goede mogelijkheden voor verschillende typen wind- en watersport (o.a. blokarten, flyboarden, kitebuggyen, kitesurfen, golfsurfen, stand up paddling en strandzeilen). Hier is op ingespeeld door in 2009 strandzoning langs de kust van de gemeente Velsen in te stellen. Met strandzoning wordt aangegeven welke activiteiten waar mogen plaatsvinden waardoor het brede strand voor elke doelgroep op een veilige manier gebruikt kan worden.

Meer ruimte voor wind- en watersport op het strand

In de Economische Agenda 2011-2014 staat aangegeven dat het college de groeiende wind- en watersportsector de komende jaren verder wil faciliteren en de ondernemers de ruimte wil bieden om hier nog beter op in te kunnen spelen. Deze ontwikkeling is van belang voor de verdere toeristische en recreatieve ontwikkeling van het strand.

In bestemmingsplan Zeezicht zijn verschillende nieuwe mogelijkheden opgenomen om het strand toeristisch en recreatief verder te kunnen ontwikkelen. Het betreft o.a. 3 nieuwe locaties voor de opslag van wind- en watersport materialen.

Kader

- Bestemmingsplan Zeezicht.
- Aanwijzingsbesluit strandzoning
- Economische Agenda 2011-2014, deel 3 Toerisme & Recreatie
- Kadernota Ontwikkeling

Beoogd doel en effect van het besluit

Met de gestelde criteria en procedure per locatie de beste kandidaat te kunnen selecteren en daarmee stimuleren dat het strand zich toeristisch en recreatief verder kan ontwikkelen.

Duidelijk aangeven hoe de procedure verloopt en welke criteria gelden zodat dit vanaf het begin voor een ieder bekend en duidelijk is.

Directe maatschappelijke consequenties

Achterliggend doel is dat er extra ruimte wordt geboden aan de wind- en watersport sector waardoor deze groeiende tak van sport ook in de gemeente Velsen verder kan groeien. Dit dient er voor te zorgen dat er uiteindelijk meer bezoekers naar het strand komen die met elkaar meer besteden waardoor de werkgelegenheid die veroorzaakt wordt door toerisme & recreatie zal toenemen.

Argumenten

Advies verhuur procedure

Voor de wind- en watersportlocaties is het advies om de verschillende te verhuren locaties (inclusief randvoorwaarden en van te voren bekend gemaakt te stellen eisen) alleen bij alle geïnteresseerde ondernemers en paviljoenhouders van het strand en het binnenmeer onder de aandacht te brengen. Hiermee wordt bewust afgeweken van het beleid uit de Kadernota Ontwikkeling, waarin staat dat een onroerende zaak bij voorkeur openbaar wordt aanbesteed*. Dit gezien het geringe uitgeefbare oppervlak (de kleinschaligheid), de relatief lage huur en omdat er al veel geschikte kandidaten bekend zijn bij de gemeente.

De geïnteresseerden worden getoetst aan de selectiecriteria van de gemeente Velsen. Tevens worden ze gevraagd een ondernemingsplan in te dienen. De criteria zijn in eerste instantie opgesteld vanuit het belang van de verdere toeristische en recreatieve ontwikkeling van het strand.

Op basis van de plannen zal uiteindelijk de verhuur van de locatie plaatsvinden. Een dergelijke procedure geldt dus voor alle percelen afzonderlijk.

De beoordeling wordt uitgevoerd door een commissie, bestaande uit diverse vakdisciplines (o.a. strandbeheer, sport en toerisme). Dit wordt vervolgens aan het college aangeboden voor definitieve besluitvorming.

De hier omschreven verhuurprocedure en criteria gelden voornamelijk alleen bij de verhuur van de nieuwe locaties voor de eerste keer (o.a. omdat er nu een lijst met geïnteresseerden bekend is). Mocht een van de drie locaties over een paar jaar weer beschikbaar komen dan wordt te zijner tijd bekeken welke procedure en criteria dan gelden.

* Aanbesteding is hier niet aan de orde omdat het uiteindelijk alleen gaat om het afsluiten van een huurovereenkomst (geen grondverkoop). Ook geeft de gemeente geen opdracht tot de levering van werk, producten, of diensten. Er is geen sprake van een overheidsopdracht. Daarom is er keuzevrijheid in de te volgen procedure. Wel is bekeken in hoeverre rekening gehouden kon worden met het beleid uit de kadernota.

Welke criteria zijn voor de verhuur van belang?

Selectiecriteria bij de wind- en watersportlocaties zijn o.a.; ervaring en deskundigheid, financiële draagkracht en voldoen aan veiligheidseisen (diploma's certificaten). Verder is het van belang dat het plan aansluit bij de verdere toeristische en recreatieve ontwikkeling van het strand. Geïnteresseerden die voldoen aan de selectiecriteria dienen vervolgens een ondernemingsplan in waarin o.a. tot uiting komt op welke wijze de wind- en watersportlocatie zal worden geëxploiteerd en wat de ambities en toekomstplannen zijn voor de locatie. In de notitie verhuur wind- en watersportlocaties (zie bijlage) staan alle criteria omschreven.

Inpraak, participatie etc.

Verschillende partijen hebben hun ideeën en wensen via de bestemmingsplanprocedure kenbaar gemaakt. Verschillende wind- en watersportbedrijven en (sportieve) evenementenbureaus, die al actief

GEMEENTE VELSEN

zijn op de stranden van Velsen, hebben bijvoorbeeld aangegeven dat er grote behoefte is aan ruimte voor opslagmogelijkheden voor de verdere ontwikkeling van de wind- en watersportsector in Velsen. Met het bepalen van de verhuurprocedure is daar, door o.a. niet te kiezen voor een openbare inschrijving, rekening mee gehouden.

Alternatieven

- De locaties niet alleen te huur aan te bieden aan geïnteresseerden en gevestigde ondernemers van het strand, maar te verhuren via openbare inschrijving. Advies is de locaties voor deze startfase alleen aan te bieden aan de geïnteresseerden en betrokkenen van het strand. Dit o.a. omdat zij mede het strand hebben ontwikkeld tot wat het nu is en al een tijd lang wachten op ruimte om de wind- en watersport verder te kunnen ontwikkelen en te kunnen laten groeien. Mochten er geen geschikte plannen zijn voor een locatie, dan wordt de betreffende locatie via openbare inschrijving aangeboden.
- Er kan gekozen worden voor andere criteria. Nu wordt bijvoorbeeld veel waarde gehecht aan ervaring en financiële draagkracht, er zou ook gekozen kunnen worden voor starters, of voorrang geven aan innovatieve ideeën.

Risico's

Er zijn meer geïnteresseerden dan locaties. Het is mede daarom van belang de procedure zo transparant en duidelijk mogelijk vast te stellen en communiceren. Mochten er na de procedure echter te weinig geschikte kandidaten overblijven, dan worden de mogelijkheden voor wind- en watersportlocaties breder onder de aandacht gebracht.

Financiële en personele consequenties

De totale jaarlijkse huuropbrengst wordt geraamd op 15.000 a 20.000 euro. Er wordt een makelaar ingeschakeld om de verhuur van de 3 locaties te coördineren. De kosten van de makelaar worden verhaald op de huuropbrengsten.

Communicatie

De geïnteresseerde kandidaten en gevestigde strandondernemers worden geïnformeerd over de procedure, de criteria en de wijze waarop ze zich daar voor in kunnen schrijven.

Uitvoering van besluit

De geïnteresseerden en betrokkenen worden na vaststelling van dit collegebesluit geïnformeerd over de procedure en criteria. Planning is dat eind 2014 besloten wordt aan welke partijen de locaties verhuurd worden.

Bijlagen – onderdeel uitmakend van het besluit

Notitie verhuur wind- en watersportlocaties

Achterliggende stukken – relevante aanvullende of historische informatie

Burgemeester en wethouders van Velsen

De secretaris,

De burgemeester,



D. Entmer

F.M. Weerwind

Verhuur wind- en watersportlocaties

Inleiding

In bestemmingsplan Zeezicht zijn verschillende nieuwe mogelijkheden opgenomen om het strand toeristisch en recreatief verder te kunnen ontwikkelen. Zo hebben de strandpaviljoens in het bestemmingsplan meer ruimte gekregen en kunnen zij nu ook o.a. op wind- en watersport inspelen. Daarnaast zijn er 3 nieuwe locaties aangewezen voor de opslag van wind- en watersport materialen, waarvan 1 gecombineerd met detailhandel en/of ondersteunende horeca. In voorliggende notitie staat aangegeven op welke wijze de gunning van de wind- en watersportlocaties wordt bepaald, welke informatie daar voor aangeleverd moet worden en welke criteria daar bij gelden. Deze notitie dient als basis voor de informatie die verzonden wordt naar de (mogelijk) geïnteresseerde gegadigden.

Voor deze locaties is gekozen om de gunning via meervoudig onderhandse aanbesteding uit te voeren en dus geen openbare inschrijving te houden. Dit betekent dat alleen de personen die in het verleden hebben aangegeven interesse te hebben en/ of de reeds betrokken personen/ bedrijven bij de kust van de gemeente Velsen in de gelegenheid worden gesteld op 1 van de locaties in te schrijven. Hier is voor gekozen gezien het geringe uitgeefbare oppervlak (de kleinschaligheid), de relatief lage huur en omdat er al veel geschikte kandidaten bekend zijn bij de gemeente.

Procedure

- 1) De uit te geven locaties, vastgestelde procedure en criteria worden bij alle geïnteresseerde ondernemers en paviljoenhouders van het strand en binnenmeer onder de aandacht gebracht.
- 2) De geïnteresseerden kunnen inschrijven voor de locatie en worden vervolgens getoetst aan de vastgestelde selectiecriteria.
- 3) De gegadigden die voldoen aan de selectiecriteria worden beoordeeld aan de hand van beoordelingscriteria.
- 4) Een commissie beoordeelt de gegadigden en stelt een advies op voor het college.
- 5) Het college besluit vervolgens welke gegadigde de locatie mag huren.
- 6) Een dergelijke procedure geldt voor alle percelen afzonderlijk.

Selectiecriteria

1) Ervaring en deskundigheid:

De gemeente Velsen vindt het belangrijk dat een professioneel bedrijf met ervaring in het aanbieden van wind- en watersportactiviteiten de exploitatie van de nieuw uit te geven ruimte op zich neemt. Geef aan hoe veel jaar u al actief bent en waar die ervaring uit bestaat, welke wind en watersporten op welke stranden, hoeveel klanten etc.

2) Financieel draagkrachtig:

De gemeente Velsen vindt het belangrijk dat de continuïteit van de activiteit gewaarborgd blijft. Een model Eigen Verklaring dient door geïnteresseerde (zie bijlage) getekend te worden. Als waarborg voor de juiste nakoming van de verplichtingen van de huurovereenkomst dient de huurder bij ondertekening van de overeenkomst een bankgarantie af te geven ter grootte van het in de huurovereenkomst weergegeven bedrag, gerelateerd aan de betalingsverlichtingen van de huurder van één huurtermijn, vermeerderd met de omzetbelasting.

3) Voldoen aan veiligheidseisen:

De Gemeente Velsen vindt het belangrijk dat aan veiligheidseisen wordt voldaan. In de aanmelding moet omschreven worden welke diploma's de instructeurs hebben behaald, welke certificatie e.d. het bedrijf heeft en hoe de betreffende onderneming er voor zal zorgen dat de lessen e.d. veilig zullen verlopen. Het bedrijf dient een aansprakelijkheidsverzekering voor de bedrijfsvoering te hebben. Het bedrijf dient over voldoende reddingsmateriaal te beschikken.

- #### 4) Exploitatie en bedrijfsvoering: gemeente vindt het van belang dat de exploitatie bijdraagt aan de verdere ontwikkeling van het strand. Dit houdt ook in dat de locatie het hele jaar door geopend dient te zijn. Lessen worden bij voorkeur gegeven in



- aanwezigheid van de eigenaar. Behalve voor groepen moet het ook mogelijk zijn om als individu spullen op te slaan, te huren en/of les te nemen. Het is wel mogelijk om een locatie indien gewenst in 2^e. of 3^e te splitsen en zo met verschillende partijen samen tot 1 integraal aanbod te komen voor verschillende types wind- en watersport.
- 5) U bent bij voorkeur lid van de KNWV (Koninklijke Nederlandse Watersport Bond) en/of lid van de landelijke vereniging(en) van het type wind en watersport dat u aan wilt bieden.
 - 6) Een verklaring omtrent gedrag. Indien de gegadigde een rechtspersoon is dient een verklaring omtrent gedrag te worden overlegd van de bestuurder(s) van deze rechtspersoon. Indien de gegadigde een onderneming, niet zijnde een rechtspersoon is dan zullen verklaringen moeten worden overgelegd van degenen die (mede) eigenaar van deze onderneming zijn.
 - 7) Het plan dient goed aan te sluiten bij het toeristische beleid en de verdere toeristische en recreatieve ontwikkeling van het strand.

De geïnteresseerden die aantonen te voldoen aan de selectiecriteria dienen een ondernemingsplan in met daarin o.a. een antwoord op onderstaande vragen.

Er zal beoordeeld worden op de volgende criteria:

De gegadigde dient een ondernemingsplan in, waarin tot uiting komt op welke wijze de wind en watersportlocatie zal worden geëxploiteerd. Hieruit moet duidelijk blijken dat met de voorgenomen exploitatie een goede invulling zal worden gegeven aan de wind- en watersport behoefte en ontwikkeling van de betreffende locatie, de vraag uit de markt, de gemeentelijke doelstellingen zoals omschreven in de economische agenda 2011-2014, deel 3, de bepalingen in het huurcontract en wat de toekomstvisie en strategie is. Andere vragen waar in het ondernemingsplan een antwoord op moet komen zijn:

- o Welke ervaring en ideeën heeft u met het uitvoeren en aanbieden van wind- en watersport activiteiten op het betreffende strand.
- Omschrijf uw ervaring ideeën en mogelijkheden voor samenwerking met de gemeente m.b.t. toezicht op de sporters.
- Behalve voor groepen, moet het ook mogelijk zijn om als individu les te nemen, spullen te huren en op te slaan.
- Welk gevarieerd aanbod in type wind- en watersport biedt u minimaal aan gericht op de unieke mogelijkheden van de betreffende locatie.
- Geef aan op welke wijze u jaarrond activiteiten wilt aanbieden.
- Geef aan hoe ingespeeld wordt op het binnenhalen en/of organiseren van wind- en watersportevenementen waarmee het strand gepromoot kan worden.
- Wat zijn uw ambities en wat is uw toekomstplan voor het bedrijf en het strand. Geef aan hoe op de groelmarkt wind en watersport wordt ingespeeld. Heeft u innovatieve ideeën? Hoe speelt uw bedrijf in op duurzaamheid? Hoe zet uw bedrijf de strandlocatie op de kaart?
- Wat is uw globale plan voor het realiseren van een duidelijk herkenbare locatie voor wind- en watersport conform de eisen voor landschappelijke inpassing (zie bijlage 1).
- Wat is uw visie op het vergroten van de aantrekkelijkheid van het strand en het vergroten van het aantal bezoekers, hoe zorgt u er mede voor dat wind- en watersport een trekkende kracht blijft voor het strand?

Degene die de betreffende locatie gegund krijgt zal jaarlijks getoetst worden aan de selectie en gunningcriteria. Het huurcontract wordt voor 5 jaar aangegaan.

GEMEENTE VELSEN

Omschrijving van de locaties

(kaart toevoegen met aanduiding van de locaties)

Huurprijs is

Locatie 1: bij IJmuiderslag

Ten zuiden van de Beach Inn is er een apart bouwvlak opgenomen voor het realiseren van een wind- en watersport locatie van 150 m2 bebouwd, behalve opslag van en wind en watersport materialen is ook ondersteunende detailhandel/ horeca van maximaal 50 m2 toegestaan.

Maximaal 200 m2 bebouwd

Kavel is maximaal 1.400 m2 (onbebouwd)

Locatie 2: IJmuiden aan Zee; aan de noordkant van het trampolinedeentrum

Op deze locatie is alleen opslag van wind- en watersport materialen mogelijk en het verhuren van materialen inclusief lesgeven e.d. Hier is geen ondersteunden horeca en/of detailhandel toegestaan omdat hier geen apart bouwvlak is aangegeven.

Maximaal 150 m2 bebouwd

Kavel is maximaal 1.400 m2 (onbebouwd)

Voor de activiteitenzone in IJmuiden aan Zee, gelegen tussen de Zuidpier en het trampolinedeentrum geldt dat niet zeker is of deze zone voor wat betreft kitesurfen ook in de toekomst stand zal houden.

Locatie 3: Strand Noordpier, aan de noordkant van paviljoen Aloha

Locatie voor opslag wind- en watersport materialen en het verhuren van materialen inclusief lesgeven e.d. Hier is geen ondersteunden horeca en/of detailhandel toegestaan omdat hier geen apart bouwvlak is aangegeven.

Totaal maximaal 150 m2 bebouwd

Kavel is maximaal 1.400 m2 kavel (onbebouwd)

Voorstel is deze locatie in 2^o te splitsen om zowel aan een vereniging als aan een ondernemer de ruimte te kunnen bieden.

- 3A locatie voor ondernemer; 130 M2 bebouwd
- 3B locatie voor vereniging; max 20m2 bebouwd



Bijlage 1 Landschappelijke Inpassing

Ruimtelijke uitgangspunten activiteitenstrand

In bestemmingsplan Zeezicht wordt op drie locaties op het strand ruimte geboden aan opslag voor recreatieve activiteiten. Hiervoor is een vlak aangegeven waarbinnen opslag van materialen mag plaats vinden. Binnen dat vlak mag ook bebouwing worden geplaatst. Om de invulling van deze locaties aan te laten sluiten bij het gewenste beeld dat we voor ogen hebben op het strand zal er rekening moeten worden gehouden met uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing. Deze uitgangspunten verschillen per locatie. Daarom wordt hieronder aangegeven wat in hoofdlijnen de uitgangspunten zijn. Na de gunning zullen, in gesprek met de ondernemer, de ruimtelijke mogelijkheden voor de specifieke locatie worden doorgenomen.

Opslag materialen

Uitgangspunt voor het vlak waarbinnen opslag mag plaats vinden is dat deze ruimte benut wordt voor het stallen van activiteitenbenodigdheden zoals blokarts. Wanneer er geen activiteit plaats vindt worden de materialen opgeruimd en is er sprake van een leeg stuk strand. We hebben het dus niet over een omheind opslagterrein. Dat betekent dat er geen hekwerken, reclameborden etc. op het terrein geplaatst mogen worden zodat er geen rommelgebied ontstaat.

Bebouwing

Binnen het vlak mag bebouwing worden geplaatst. Deze bebouwing verschilt per locatie en is afhankelijk van het gebruik en het karakter van de plek:

Op strand IJmuiderslag wordt uitgegaan van bebouwing in de vorm van een vrijstaand gebouw/paviljoen dat aantrekkelijk is vormgegeven en de horeca/detailhandelsfunctie duidelijk uitstraalt.

Op strand IJmuiden aan Zee wordt uitgegaan van kleinschalige bebouwing voor opslag en een ruimte om instructie te kunnen geven. Op deze locatie is het aanwezige duinlandschap en het uitzicht van de nabij gelegen woningen een belangrijk uitgangspunt. Er kan niet worden volstaan met alleen het neerzetten van een zeecontainer. De bebouwing moet qua uitstraling passen bij de dynamiek van de activiteiten die aangeboden worden en dus aantrekkelijk worden vormgegeven. Bij gebruik van een container zal worden voorgesteld om deze op te nemen in het duin.

Op strand Noordpier wordt eveneens uitgegaan van kleinschalige bebouwing voor opslag en een ruimte om instructie te kunnen geven. Hier staat de bebouwing los van het duin. Ook hier moet worden uitgegaan van een aantrekkelijk vormgegeven bebouwing en een uitstraling die past bij het karakter van dit surfstrand. Gebruik van containers of kantoorunits heeft niet de voorkeur maar indien dit toch overwogen wordt moet er dusdanig creatief mee worden omgegaan dat deze niet meer als zodanig herkenbaar zijn (denk aan grafische decoratie, luffels etc.).

GEMEENTE VELSEN

Bijlage 2 Model Eigen Verklaring

Hierbij verklaart ondergetekende, hierna te noemen 'inschrijver' dat:

- inschrijver niet in staat van faillissement of van liquidatie verkeert, dan wel zijn werkzaamheden heeft gestaakt of er jegens hem surséance van betaling of een akkoord geldt, of in een andere vergelijkbare toestand verkeert ingevolge een soortgelijke procedure die voorkomt in de nationale wet- of regelgevingen;
- geen faillissement of liquidatie is aangevraagd of een procedure van surséance van betaling of akkoord dan wel een andere soortgelijke procedure die voorkomt in de nationale wet- of regelgevingen aanhangig is gemaakt;
- jegens inschrijver geen rechterlijke uitspraak met kracht van gewijsde volgens de wetgeving van het land is gedaan, waarbij een delict is vastgesteld dat in strijd is met zijn beroepsgedragsregels;
- inschrijver niet in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op elke grond die de aanbestedende diensten aannemelijk kunnen maken;
- inschrijver aan alle verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van de sociale zekerheidsbijdragen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij gevestigd is of van het land van de aanbestedende dienst;
- inschrijver aan alle verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van belastingen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd of van het land van de aanbestedende dienst;
- inschrijver zich niet in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van de inlichtingen die kunnen worden verlangd, of die inlichtingen niet heeft verstrekt;

Inschrijver gaat ermee akkoord om op eerste aanvraag door (naam aanbestedende organisatie) officiële bewijsstukken te overleggen.





Kuijs Reinder Kakes

BUSINESS • WONEN • FINANCIËLE DIENSTEN

10

Gemeente Velsen

t.a.v. [redacted]

Postbus 465

1970 AL IJmuiden

Zaandam, 21 augustus 2013

Betref: Taxatie diverse wind- en watersportlocaties

Geachte [redacted]

Op 11 juni 2013 ontvingen wij uw opdracht tot taxatie van een drietal wind- en watersport locaties. De opdracht heeft betrekking op de navolgende objecten:

1. IJmuiderslag, ten zuiden van paviljoen Beach Inn;
2. IJmuiden aan Zee, ten noorden van het trampoline centrum
3. Strand Noordpier, ten noorden en aansluitend op paviljoen Aloha

Onderstaand treft u onze bevindingen en overwegingen met betrekking tot de door ons vastgestelde marktwaarde van de betreffende percelen/objecten.

Opdrachtgever:

Gemeente Velsen, te deze vertegenwoordigd door [redacted]

Opdracht:

Het vaststellen van de markthuur per peildatum 11 juni 2013 ten behoeve van de mogelijke verhuur van genoemde locaties. Taxateur heeft de locaties geïnspecteerd en van opdrachtgever de navolgende informatie ontvangen, op basis waarvan de opdracht is uitgevoerd:

- Overzicht van de ligging van de locaties
- Document "Meervoudige onderhandse aanbesteding wind en watersport locaties"
- Concept collegevoorstel Verhuur nieuwe locaties in bestemmingsplan Zeezicht augustus 2013
- Bestemmingsplan Zeezicht

De markthuur wordt gedefinieerd conform de standaarden van RICS/IVS en luidt:

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object of ruimte binnen een object op de taxatiedatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Taxateur:

De opdracht is uitgevoerd door ondergetekende, W.N.M. Smit MRE RT MRICS, taxateur van onroerende zaken, verbonden aan Kuijs Reinder Kakes v.o.f., kantoorhoudende op de vestiging Zaandam, lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in Onroerend Goed alsmede gecertificeerd als Register Taxateur bij de Stichting VastgoedCert met certificaatnummer

Westzijde 340, 1506 GK ZAANDAM

T. (075) 635 35 91 F: (075) 616 47 46 E: business@krk.nl

ING bank 67.73.17.271 KvK 35030979 btw identificatienummer NL 808345606B01

1 van 4



Kuijs Reinder Kakes

BUSINESS • WONEN • FINANCIËLE DIENSTEN

BV02.111.2249.SV (Special Valuations) alsmede lid van de RICS en gecertificeerd als "RICS registered valuer", lidnummer 1266836, alsmede de heer mr. S. Heidinga RT RMT.

Lokale aanduiding en beschrijving van het getaxeerde:

1. IJmuiderslag, ten zuiden van paviljoen Beach inn.;

IJmuiderslag is een sportief strand gelegen nabij een natuurgebied, tussen IJmuiden aan Zee en Bloemendaal aan Zee in. Behalve een strandpaviljoen en strandhuisjes is daar een catamaranclub gevestigd in het seizoen. In de activiteitzone wordt veel gebruik gemaakt van het brede zandstrand voor o.a. blowkarts en kitebuggy's. Het bouwvlak omvat ca 150 m² bebouwd ten behoeve van opslag van wind- en watersport materialen alsmede ca 50 m² ten behoeve van ondersteunende horeca en detailhandel.



Genoemde locatie is met eigen vervoer goed bereikbaar via de Heerenduinweg. Parkeermogelijkheden bevinden zich aan de openbareweg op IJmuiderslag. Vanaf de parkeerplaatsen is het strand niet direct toegankelijk maar moet ca 600 m² door het duingebied worden gewandeld. Per fiets is de locatie nagenoeg direct toegankelijk. De bereikbaarheid per openbaarvervoer is redelijk.

2. IJmuiden aan Zee, ten Noorden van het trampoline centrum

IJmuiden aan Zee is een sportief familiestrand met veel voorzieningen. Het strand ligt ter hoogte van de zeejachthaven Seaport Marina IJmuiden, de Kennemerboulevard en het Kennemermeer. Behalve strandpaviljoens is er ook een trampolinecentrum op het strand gevestigd in de zomermaanden. In IJmuiden aan Zee is het noordelijk deel bestemd voor actieve strandrecreatie en het zuidelijke deel meer voor passieve strandrecreatie. Het bouwvlak betreft ca 150 m² ten behoeve van de opslag van wind- en watersport materialen en het verhuren van materialen inclusief lesgeven en dergelijke. Ondersteunende horeca en/of detailhandel is niet toegestaan.



Genoemde locatie is met eigen vervoer zeer goed bereikbaar via de Strandweg / Kennemerboulevard alwaar zich een "kiss en ride" locatie bevindt. Parkeren kan in de directe

Westzijde 340, 1506 GK ZAANDAM

T: (075) 635 35 91 F: (075) 616 47 46 E: business@krk.nl

ING bank 67.73.17.271 KvK 35030979 btw identificatienummer NL 808345606B01

2 van 4

nabijheid van de locatie op parkeerlocatie "Kennemerstrand". Vanaf het parkeerterrein is de locatie nagenoeg direct te bereiken. Per fiets is de locatie nagenoeg direct toegankelijk. De bereikbaarheid met openbaarvervoer is goed.

3. Strand Noordpier, ten noorden en aansluiten op paviljoen Aloha

Het strand Noordpier is het meest noorderlijke strand van de gemeente Velsen dat loopt van de gemeentegrens met Beverwijk tot aan de noordpier van het Noordzeekanaal. Strand Noordpier is hotspot voor o.a. kitesurfen, golfsurfen en stand up paddling. Op dit strand ligt de nadruk op de activiteiten zone. Het bouwvlak omvat ca 150 m² te behoeve van de opslag van wind- en watersport artikelen, geen ondersteunende horeca of detailhandel toegestaan.



Genoemde locatie is met eigen vervoer normaal toegankelijk via de Reyndersweg, alwaar zich eveneens de parkeerfaciliteiten bevinden. De locatie bevindt zich ca 400 meter vanaf het parkeerterrein. De locatie is per openbaarvervoer matig bereikbaar.

Waarderingsuitgangspunten:

Bij de waardering van de hierboven omschreven locaties is van de navolgende uitgangspunten:

- Voor alle locaties geldt dat een perceel ter grootte van ca 1.400 m² gaat worden verhuur.
- Het bouwvlak omvat 150 m² (percelen 2 en 3) of 200 m² (perceel 1)
- Stedenbouwkundige eisen
 - De percelen mogen niet worden omheind
 - Bebouwing maximaal 3 m1 hoog, het volume dient zo dicht mogelijk tegen de duinen te worden gepositioneerd.
 - Bebouwing zoveel mogelijk te integreren in het duinlandschap

De gemeente Velsen is voornemens met betrekking tot de mogelijke verhuur van genoemde locaties een meervoudige onderhandse aanbesteding te laten plaatsvinden. Hiertoe is een procedure opgesteld en zijn selectie criteria geformuleerd. Genoemde selectie criteria hebben betrekking op:

- Ervaring en deskundigheid
- Financieel draagkrachtig
- Voldoen aan veiligheidseisen
- Exploitatie en bedrijfsvoering

De hierboven geformuleerde selectie criteria zijn door de gemeente nader gespecificeerd. Kandidaat huurders dienen aan te tonen dat wordt voldaan aan de selectie criteria en dienen een ondernemersplan in te dienen op basis waarvan gunning kan gaan plaatsvinden.

Voor de goede orde maken wij u erop attent dat bij de bepaling van de markthuur als uitgangspunt de definitie is gehanteerd zoals hierboven gehanteerd. De selectie -- en gunningcriteria c.q. eisen zoals deze door de gemeente Velsen zijn opgesteld zouden invloed kunnen hebben op de omvang



Kuijs Reinder Kakes

BUSINESS • WONEN • FINANCIËLE DIENSTEN

van het aantal huurkandidaten en daarmee op de wijze waarop prijsvorming tot stand komt. Met de selectie- en gunningcriteria is derhalve bij het bepalen van de markthuur geen rekening gehouden.

Waardering en waardeonderbouwing

Voor de waardering van de betreffende locaties is als uitgangspunt genomen de markthuur zoals deze door marktpartijen aan 'regulier' buitenterrein worden toegekend. Deze markthuur referenties zijn vervolgens gecorrigeerd doordat sprake is van onverhard en niet omheind terrein. In de praktijk betekent dit derhalve dat geen materialen op de locaties onbeheerd achter gelaten kunnen worden, maar dat hiertoe gebruik dient te worden gemaakt van op de percelen te realiseren opstallen in het bouwvlak. De uniciteit van de locaties is vanzelfsprekend eveneens in ogenschouw genomen.

IJmuiderslag, ten zuiden van paviljoen Beach

Markthuur
(per jaar exclusief b.t.w.)

€ **8.500,-**
=====

IJmuiden aan Zee, ten Noorden van het trampoline centrum

Markthuur
(per jaar exclusief b.t.w.)

€ **5.375,-**
=====

Strand Noordpier, ten noorden en aansluiten op paviljoen Aloha

Marktwaarde
(per jaar exclusief b.t.w.)

€ **5.375,-**
=====

Waardeonderbouwing per m2

Bij de waardering zijn wij uitgegaan van de volgende parameters:

€ 2,50 huur per m2 per jaar voor onbebouwd oppervlak.

€ 15,- huur per m2 per jaar voor bebouwbaar oppervlak met de bestemming wind en watersport.

€ 65,- huur per m2 per jaar voor bebouwbaar oppervlak met de bestemming horeca.

Aldus gedaan te goeder trouw en naar beste kennis en wetenschap, na opname ter plaatse en overeenkomstig de Voorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen NVM.

Wij vertrouwen erop u hiermee van dienst te zijn geweest, mocht u nadere informatie wensen of een verdere toelichting dan verzoeken wij u hiertoe contact op te nemen met ons kantoor.

Met vriendelijke groet,

Mede namens de heer William N.M. Smit MRE RT MRICS

Westzijde 340, 1506 GK ZAANDAM

T: (075) 635 35 91 F: (075) 616 47 46 E: business@krk.nl

ING bank 67.73.17.271 KvK 35030979 btw identificatienummer NL 808345606B01

4 van 4



Kuijs Reinder Kakes



3 Wind- en Watersportlocaties op de stranden van Strand Velsen-Noord, IJmuiderslag en IJmuiden aan Zee.



Te huur **3 wind- en watersportlocaties te huur op de stranden van IJmuiderslag, IJmuiden aan Zee en Strand Noordpier in Velsen-Noord.**

Algemeen Gemeente Velsen is voornemens om 3 percelen ten behoeve van wind- en watersportlocaties uit te geven op de stranden van IJmuiderslag, IJmuiden aan Zee en Strand Noordpier in Velsen-Noord. Ons kantoor is belast met de verhuur van die locaties.

De procedure staat alleen open voor diegenen die in het voortraject belangstelling hebben kenbaar gemaakt en de gevestigde en reeds actieve/ betrokken bedrijven op het strand van Velsen. Mochten er voor een locatie geen geschikte plannen worden ingediend dan wordt de betreffende locatie via een openbare inschrijving aangeboden.

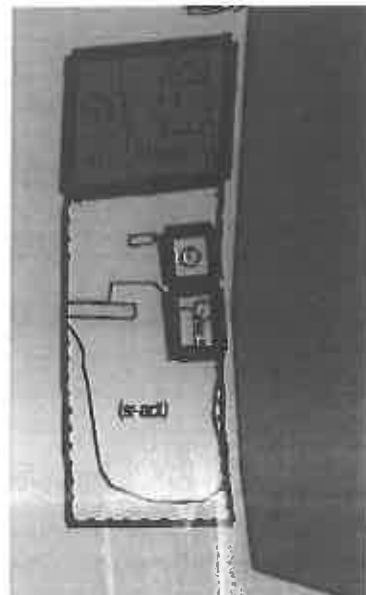
Hieronder volgt een beschrijving van de locaties, een opsomming van de meest relevante huurbepalingen, alsmede uitleg over de gunningprocedure.

U kunt indien u interesse heeft, inschrijven op een van onderstaande locaties, op twee of op alle drie. Een onderneming kan echter maximaal 1 locatie huren.

Locatie 1 **IJmuiderslag, ten zuiden van paviljoen Beach Inn**

Huurprijs: € 8.625,- per jaar
Kaveloppervlak: 1400 m²

IJmuiderslag is een sportief strand gelegen nabij een natuurgebied, tussen IJmuiden aan Zee en Bloemendaal aan Zee in. Behalve een strandpaviljoen en strandhuisjes is er een catamaranclub gevestigd. In de activiteitenzone wordt veel gebruik gemaakt van het brede zandstrand voor o.a. blowkanten en kitebuggyen. Het bouwvlak omvat ca 150 m² bebouwd ten behoeve van opslag van wind- en watersport materialen alsmede ca 50 m² ten behoeve van ondersteunende horeca en detailhandel.



Voor wat betreft uitleg van de gekleurde bestemmingsplankaartjes: het zwart omliggende gebied geeft de locatie. Hierin is opgenomen de aanduiding sr-act: dit is het gebruik ten behoeve van (de opslag van) strandactiviteiten. Het dik omrande gedeelte geeft de bebouwingsplek weer. In het kaartje van IJmuiderslag is ook een oranje gedeelte opgenomen: dit betreft het gebruik horeca of detailhandel.

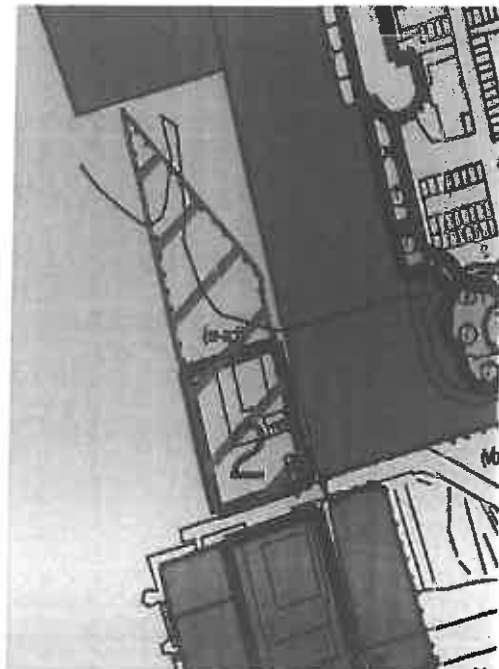
Per locatie mag maximaal 150m² worden bebouwd tot 3 meter hoog ten behoeve van de opslag van wind en watersportmaterialen. Deze metrage is inclusief het stallen van eventuele containers.

In het geval van IJmuiderslag, is er de mogelijkheid voor 50 m² *ondersteunende* horeca en/of detailhandel.

Locatie 2**IJmuiden aan Zee, ten Noorden van het trampoline centrum**

Huurprijs € 5.375,- per jaar
Kaveloppervlak: 1400 m²

IJmuiden aan Zee is een sportief familiestrand met veel voorzieningen. Het strand ligt ter hoogte van de zeejachthaven Seaport Marina IJmuiden, de Kennemerboulevard en het Kennemermeer. Behalve strandpaviljoens is er ook een trampolinecentrum op het strand gevestigd in de zomermaanden. In IJmuiden aan Zee is het noordelijk deel bestemd voor actieve strandrecreatie en het zuidelijke deel meer voor passieve strandrecreatie. Het bouwvlak betreft ca 150 m² ten behoeve van de opslag van wind- en watersport materialen en het verhuren van materialen inclusief lesgeven en dergelijke. Ondersteunende horeca en/of detailhandel is *niet* toegestaan. Op dit moment is kitesurfen toegestaan in die activiteitenzone. Het is echter mogelijk dat dit in de toekomst wellicht niet meer het geval zal zijn.





Locatie 3

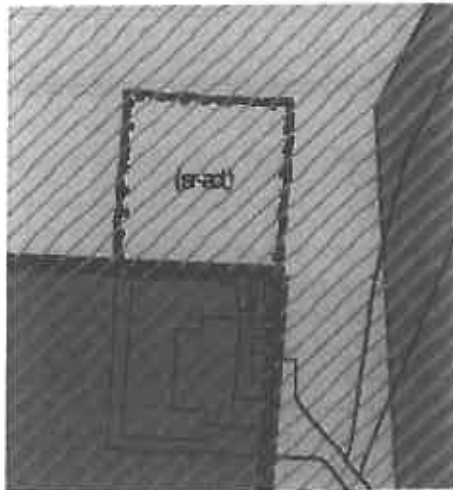
Strand Noordpier, ten noorden en aansluitend op paviljoen Aloha

Huurprijs € 5.375,- per jaar

Kaveloppervlak: 1400 m²

Het strand Noordpier is het meest noordelijke strand van de gemeente Velsen dat loopt van de gemeentegrens met Beverwijk tot aan de noordpier van het Noordzeekanaal. Strand Noordpier is hotspot voor o.a. kitesurfen, golfsurfen en stand up paddling. Op dit strand ligt de nadruk op de activiteiten zone. Het bouwvlak omvat ca 150 m² te behoeve van de opslag van wind- en watersport artikelen en ligt direct tegen Aloha (noordkant) aan.

Ondersteunden horeca of detailhandel is *niet* toegestaan.



Overigens behoudt de gemeente zich op deze locatie het recht voor de kavel te splitsen om zowel een ondernemer als een vereniging ruimte te kunnen bieden. Hierbij zal er aan bebouwd oppervlak 130 m² voor de ondernemer zijn en 20 m² voor de vereniging.



Kuijs Reinder Kakes

BUSINESS • WONEN • FINANCIËLE DIENSTEN

Kernvoorwaarden huurovereenkomst

| | |
|---------------------------------|--|
| Huurtermijn | Eerste termijn minimaal 5 jaar, daarna per kalenderjaar opzegbaar, met een opzegtermijn van 12 maanden voor huurder. Opzegtermijn voor verhuurder: 2 jaar. |
| Huurbetaling | Per 3 maanden vooruit. De huurprijs wordt vermeerderd met BTW. |
| Indexering | Jaarlijks met CBS-prijsindexcijfer. |
| Aanvaarding (start huur) | Uiterlijk 6 weken nadat het bestemmingsplan definitief vastgesteld is: verwachting is jaarwisseling 2013/2014. |
| Zekerheidsstelling | 3 maanden huur vermeerderd met BTW. |
| Oplevering | Leeg en ontruimd aan het einde van de huurtermijn (ongeacht wie er opzegt). |
| Overeenkomst | Conform model gemeente Velsen. |

Kernvoorwaarden inschrijving en gunning

| | |
|---------------------|--|
| Inschrijving | <p>Geïnteresseerden van deze besloten inschrijving dienen hun belangstelling op een van de kavels, twee of alle drie kenbaar te maken middels een schriftelijke inschrijving welke onder meer bestaat uit een ondernemingsplan en de ondertekende Model Eigen Verklaring (zie bijlage).</p> <p>De inschrijving van de kandidaat is niet vrijblijvend. Wij zien deze inschrijving als het uitbrengen van een onvoorwaardelijk bod op de locatie. Dat betekent dat de gemeente het bod kan accepteren, waardoor de huurovereenkomst tot stand zal komen en partijen gebonden zijn. De inschrijving (en dus het bod) zal minimaal 4 maanden gestand blijven. Binnen deze 4 maanden zal de huurovereenkomst in moeten gaan nadat het bestemmingsplan definitief is vastgesteld..</p> <p>De belangstelling met het bijbehorende ondernemersplan dient uiterlijk op 17 oktober 2013 om 12.00 uur in ons bezit te zijn. Na dit tijdstip worden geen biedingen meer in behandeling genomen.</p> |
| Gunning | <p>De bedoeling is dat het ondernemingsplan door de belangstellende geanonimiseerd wordt ingeleverd waarbij Kuijs Reinder Kakes wel op de hoogte is van de naam en verdere gegevens van de inschrijvende kandidaat. Echter, met de gemeente is afgesproken dat de ondernemingsplannen anoniem worden ingeleverd om zodoende de door de gemeente in te stellen commissie, in de gelegenheid te stellen de plannen zo objectief mogelijk te beoordelen.</p> <p>Deze beoordeling zal binnen 4 weken na 17 oktober geschieden en iedere inschrijver zal uiterlijk 14 november 2013 bericht krijgen of (een van) de kavels wordt gegund.</p> |



Achtergrond informatie verhuur wind- en watersportlocaties

Inleiding

In bestemmingsplan Zeezicht zijn verschillende nieuwe mogelijkheden opgenomen om het strand toeristisch en recreatief verder te kunnen ontwikkelen. Zo hebben de strandpaviljoens in het bestemmingsplan meer ruimte gekregen en kunnen zij nu ook o.a. op wind- en watersport inspelen. Daarnaast zijn er 3 nieuwe locaties aangewezen voor de opslag van wind- en watersport materialen, waarvan 1 gecombineerd met detailhandel en/of ondersteunende horeca. Onderstaand is aangegeven op welke wijze de gunning van de wind- en watersportlocaties wordt bepaald, welke informatie daar voor aangeleverd moet worden en welke criteria daar bij gelden.

Voor deze locaties is gekozen om de gunning via meervoudig onderhandse aanbesteding uit te voeren en dus geen openbare inschrijving te houden. Dit betekent dat alleen de personen die in het verleden hebben aangegeven interesse te hebben en/ of de reeds betrokken personen/ bedrijven bij de kust van de gemeente Velsen in de gelegenheid worden gesteld op 1 van de locaties in te schrijven. Hier is voor gekozen gezien het geringe uitgeefbare oppervlak (de kleinschaligheid), de relatief lage huur en omdat er al veel geschikte kandidaten bekend zijn bij de gemeente.

Procedure

- 1) De uit te geven locaties, vastgestelde procedure en criteria worden bij alle geïnteresseerde ondernemers en paviljoenhouders van het strand en binnenmeer onder de aandacht gebracht.
- 2) De geïnteresseerden kunnen inschrijven voor de locatie en worden vervolgens getoetst aan de vastgestelde selectiecriteria.
- 3) De gegadigden die voldoen aan de selectiecriteria worden beoordeeld aan de hand van beoordelingscriteria.
- 4) Een commissie beoordeelt de gegadigden en stelt een advies op voor het college.
- 5) Het college besluit vervolgens welke gegadigde de locatie mag huren.
- 6) Een dergelijke procedure geldt voor alle percelen afzonderlijk.

Selectiecriteria

1) Ervaring en deskundigheid

De gemeente Velsen vindt het belangrijk dat een professioneel bedrijf met ervaring in het aanbieden van wind- en watersportactiviteiten de exploitatie van de nieuw uit te geven ruimte op zich neemt. Geef aan hoe veel jaar u al actief bent en waar die ervaring uit bestaat, welke wind en watersporten op welke stranden, hoeveel klanten etc.

2) Financieel draagkrachtig

De gemeente Velsen vindt het belangrijk dat de continuïteit van de activiteit gewaarborgd blijft. Een Model Eigen Verklaring dient door geïnteresseerde (zie bijlage) getekend te worden. Als waarborg voor de juiste nakoming van de verplichtingen van de huurovereenkomst dient de huurder bij ondertekening van de overeenkomst een bankgarantie af te geven ter grootte van het in de huurovereenkomst weergegeven bedrag, gerelateerd aan de betalingsverlichtingen van de huurder van één huurtermijn, vermeerderd met de omzetbelasting.

3) Voldoen aan veiligheidseisen

De Gemeente Velsen vindt het belangrijk dat aan veiligheidseisen wordt voldaan. In de aanmelding moet omschreven worden welke diploma's de instructeurs hebben behaald, welke certificatie e.d. het bedrijf heeft en hoe de betreffende onderneming er voor zal zorgen dat de lessen e.d. veilig zullen verlopen. Het bedrijf dient een aansprakelijkheidsverzekering voor de bedrijfsvoering te hebben. Het bedrijf dient over voldoende reddingsmateriaal te beschikken.



4) Exploitatie en bedrijfsvoering;

De gemeente vindt het van belang dat de exploitatie bijdraagt aan de verdere ontwikkeling van het strand. Dit houdt ook in dat de locatie het hele jaar door geopend dient te zijn. Lessen worden bij voorkeur gegeven in aanwezigheid van de eigenaar. Behalve voor groepen moet het ook mogelijk zijn om als individu spullen op te slaan, te huren en/of les te nemen. Het is wel mogelijk om een locatie indien gewenst in 2^e, of 3^e te splitsen en zo met verschillende partijen samen tot 1 integraal aanbod te komen voor verschillende types wind- en watersport.

5) Lidmaatschap branchevereniging

De huurder is bij voorkeur lid van de KNWV (Koninklijke Nederlandse Watersport Bond) en/of lid van de landelijke vereniging(en) van het type wind en watersport dat u aan wilt bieden.

6) Verklaring omtrent het gedrag

Bij het aangaan van de huurovereenkomst dient een positieve verklaring omtrent gedrag overlegd te worden van de huurder indien deze een natuurlijk persoon of personen betreft. Indien de gegadigde een rechtspersoon is dient een verklaring omtrent gedrag te worden overlegd van de bestuurder(s) van deze rechtspersoon. Tevens wenst de gemeente positieve verklaringen omtrent het gedrag van eventuele mede-eigenaren.

7) Toeristisch en recreatief

Het plan dient goed aan te sluiten bij het toeristische beleid en de verdere toeristische en recreatieve ontwikkeling van het strand.

Planbeoordeling

De inschrijver dient een ondernemingsplan in, waarin tot uiting komt op welke wijze de wind en watersportlocatie zal worden geëxploiteerd. Hieruit moet duidelijk blijken dat met de voorgenomen exploitatie een goede invulling zal worden gegeven aan de wind- en watersport behoefte en ontwikkeling van de betreffende locatie, de vraag uit de markt, de gemeentelijke doelstellingen zoals omschreven in de economische agenda 2011-2014, deel 3, de bepalingen in het huurcontract en wat de toekomstvisie en strategie is. Andere vragen waar in het ondernemingsplan een antwoord op moet komen zijn:

- Welke ervaring en ideeën heeft u met het uitvoeren en aanbieden van wind- en watersport activiteiten op het betreffende strand.
- Omschrijf uw ervaring ideeën en mogelijkheden voor samenwerking met de gemeente m.b.t. toezicht op de sporters.
- Behalve voor groepen, moet het ook mogelijk zijn om als individu les te nemen, spullen te huren en op te slaan.
- Welk gevarieerd aanbod in type wind- en watersport biedt u minimaal aan gericht op de unieke mogelijkheden van de betreffende locatie.
- Geef aan op welke wijze u jaarrond activiteiten wilt aanbieden.
- Geef aan hoe ingespeeld wordt op het binnenhalen en/of organiseren van wind- en watersportevenementen waarmee het strand gepromoot kan worden.
- Wat zijn uw ambities en wat is uw toekomstplan voor het bedrijf en het strand. Geef aan hoe op de groei markt wind en watersport wordt ingespeeld. Heeft u innovatieve ideeën? Hoe speelt uw bedrijf in op duurzaamheid? Hoe zet uw bedrijf de strandlocatie op de kaart?



- Wat is uw globale plan voor het realiseren van een duidelijk herkenbare locatie voor wind- en watersport conform de eisen voor landschappelijke inpassing (zie bijlage 1).
- Wat is uw visie op het vergroten van de aantrekkelijkheid van het strand en het vergroten van het aantal bezoekers, hoe zorgt u er mede voor dat wind- en watersport een trekkende kracht blijft voor het strand?

Degene die de betreffende locatie gegund krijgt zal jaarlijks getoetst worden aan de selectie en gunningcriteria. Indien na herhaaldelijk verzoeken en eventueel sommeren van de gemeente de huurder zich niet (meer) houdt aan de uitgangspunten van deze locatie-uitgifte heeft de gemeente het recht de overeenkomst zonder opzegtermijn te ontbinden en te eisen van huurder dat hij de locatie binnen 1 maand leeg en ontruimd oplevert.

Landschappelijke inpassing

Ruimtelijke uitgangspunten activiteitenstrand

In bestemmingsplan Zeezicht wordt op drie locaties op het strand ruimte geboden aan opslag voor recreatieve activiteiten. Hiervoor is een vlak aangegeven waarbinnen opslag van materialen mag plaats vinden. Binnen dat vlak mag ook bebouwing worden geplaatst. Om de invulling van deze locaties aan te laten sluiten bij het gewenste beeld dat we voor ogen hebben op het strand zal er rekening moeten worden gehouden met uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing. Deze uitgangspunten verschillen per locatie. Daarom wordt hieronder aangegeven wat in hoofdlijnen de uitgangspunten zijn. Na de gunning zullen, in gesprek met de ondernemer, de ruimtelijke mogelijkheden voor de specifieke locatie worden doorgenomen.

Opslag materialen

Uitgangspunt voor het vlak waarbinnen opslag mag plaats vinden is dat deze ruimte benut wordt voor het stallen van activiteitenbenodigdheden zoals blokarts. Wanneer er geen activiteit plaats vindt worden de materialen opgeruimd en is er sprake van een leeg stuk strand. We hebben het dus niet over een omheind opslagterrein. Dat betekent dat er geen hekwerken, reclameborden etc. op het terrein geplaatst mogen worden zodat er geen rommelgebied ontstaat.

Bebouwing

Binnen het vlak mag bebouwing worden geplaatst. Deze bebouwing verschilt per locatie en is afhankelijk van het gebruik en het karakter van de plek:

Op strand IJmuiderslag wordt uitgegaan van bebouwing in de vorm van een vrijstaand gebouw/paviljoen dat aantrekkelijk is vormgegeven en de horeca/detailhandelsfunctie duidelijk uitstraalt.

Op strand IJmuiden aan Zee wordt uitgegaan van kleinschalige bebouwing voor opslag en een ruimte om instructie te kunnen geven. Op deze locatie is het aanwezige duinlandschap en het uitzicht van de nabij gelegen woningen een belangrijk uitgangspunt. Er kan niet worden volstaan met alleen het neerzetten van een zeecontainer. De bebouwing moet qua uitstraling passen bij de dynamiek van de activiteiten die aangeboden worden en dus aantrekkelijk worden vormgegeven. Bij gebruik van een container zal worden voorgesteld om deze op te nemen in het duin.

Op strand Noordpier wordt eveneens uitgegaan van kleinschalige bebouwing voor opslag en een ruimte om instructie te kunnen geven. Hier staat de bebouwing los van het duin. Ook hier moet worden uitgegaan van een aantrekkelijk vormgegeven bebouwing en een uitstraling die past bij het karakter van dit surfstrand. Gebruik van containers of kantoorunits heeft niet de voorkeur maar indien dit toch overwogen wordt moet er dusdanig creatief mee worden omgegaan dat deze niet meer als zodanig herkenbaar zijn (denk aan grafische decoratie, luifels etc.).



Kuijs Reinder Kakes

BUSINESS • WONEN • FINANCIËLE DIENSTEN

Algemene voorwaarden

Voorwaarden Alle door Kuijs Reinder Kakes en de gemeente verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bod.

Courtage Kuijs Reinder Kakes is ingeschakeld door de gemeente.
Als geïnteresseerde, inschrijver of huurder bent u Kuijs Reinder Kakes geeneen courtage schuldig.

Inlichtingen Kuijs Reinder Kakes v.o.f.
Jesper Beukers
Sander Heidinga

Arcadialaan 22
1813 KN ALKMAAR
T: 075 – 6 121 695
E: alkmaar@krk.nl

Op onze internetsite www.krk.nl is deze aanbieding niet opgenomen, gezien het besloten gehalte van deze inschrijving. Indien u vragen of opmerkingen heeft, vernemen wij graag per mail of per telefoon. Wij staan u graag te woord.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 oktober 2013 16:34
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: wind en watersport

Hoi [redacted]

Stand van zaken op dit moment qua inleveren businessplannen:

Noordpier: 2 inschrijvingen + 1 vereniging
IJmuiden aan Zee: 1 inschrijving
IJmuiderslag: 2 inschrijvingen

De vraag is nu hoe wij de zaak zodanig naar jullie toe krijgen dat er "anoniem"/objectief (goede termen?) over besloten kan worden door de commissie.

Daar gaan wij nog even naar kijken, maar hebben even werk, omdat wij alles goed willen bestuderen om te beoordelen of ook alles anoniem is en blijft.

Als jij zegt: gezien het aantal inschrijvingen hoeft dat niet zo, is dat ook goed, dan sturen wij de zaak gewoon door.

Leuk hoor in ieder geval: er is in ieder geval ingeschreven op alle lokaties.

Hoor of lees van je!

Groet, [redacted]

Met vriendelijke groet,
Kuijs Reinder Kakes

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 17 oktober 2013 16:34
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: wind en watersport

Hoi [REDACTED]

Stand van zaken op dit moment qua inleveren businessplannen:

Noordpier: 2 inschrijvingen + 1 vereniging
IJmuiden aan Zee: 1 inschrijving
IJmuiderslag: 2 inschrijvingen

De vraag is nu hoe wij de zaak zodanig naar jullie toe krijgen dat er "anoniem"/objectief (goede termen?) over besloten kan worden door de commissie.

Daar gaan wij nog even naar kijken, maar hebben even werk, omdat wij alles goed willen bestuderen om te beoordelen of ook alles anoniem is en blijft.

Als jij zegt: gezien het aantal inschrijvingen hoeft dat niet zo, is dat ook goed, dan sturen wij de zaak gewoon door.

Leuk hoor in ieder geval: er is in ieder geval ingeschreven op alle lokaties.

Hoor of lees van je!

Groet, [REDACTED]

Met vriendelijke groet,
Kuijs Reinder Kakes



Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 22 november 2013 14:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: Beoordeling plannen wind en watersport locaties

Goedemiddag [redacted]
Hierbij in alvast de bijlage die ik wil toevoegen aan het collegevoorstel. Daar staat in aangegeven hoe we de plannen per criteris hebben beoordeeld en wat ze per criteria in hun plannen hebben aangegeven.
Graag jullie reactie op hoe ik het nu heb opgeschreven, opmerkingen en aanvullingen zijn welkom.
Kijk ook graag kritisch of ik de beoordeling zo goed vertaald heb (de twee plusjes is bv heel goed, plus min is voldoende, etc)
Het collegevoorstel stuur ik maandag.



beoordeling
Plannen adviesc...

Met vriendelijke groet,

[redacted signature]

[redacted]
Economische zaken, Wonen en Ruimtelijk beleid
Gemeente Velsen
Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden
Postbus 465, 1970 AL IJmuiden

[redacted]
[redacted]



6

)

14

Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: informatie voor partijen die zich hebben ingeschreven

Goedemorgen [redacted]
Graag vandaag nog je reactie nog op deze voorzet.
Lijkt me goed als je een suggestie doet over de verklaring van het verstrijken van de tijd tussen 26 nov. Dit heeft zoals ik gisteren al even aangaf meerdere redenen; eerst moest de gemeente zelf nagaan wat de uitspraak voor gevolgen had voor het hele bestemmingsplan, daarna de informatie verzamelen die van belang is voor de ondernemers die zich hebben ingeschreven en in zo'n duidelijke mogelijke taal verwoorden, tegelijkertijd is de gemeente nagegaan welke gevolgen de uitspraak heeft op de planning van de procedure voor de verhuur van de locaties. Uitkomst daarvan is dat het niet opportuun is nu als college een besluit te nemen waarvan de kans bestaat dat hij niet tot uitvoering kan worden gebracht.

Met vriendelijke groet,

[redacted signature]

[redacted]
Economische zaken, Wonen en Ruimtelijk beleid
Gemeente Velsen
Dudokplein 1, 1971 EN IJmuiden
Postbus 465, 1970 AL IJmuiden

[redacted]
[redacted]



Van: [redacted]
Verzonden: maandag 16 december 2013 15:52
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: informatie voor partijen die zich hebben ingeschreven

Hoi [redacted]
Hierbij de voorzet voor de email/ brief naar de partijen die zich hebben ingeschreven.
Wil je hier kritisch naar kijken en de nieuwe versie zowel naar mij als naar mijn collega's in de cc mailen? Dan stemmen wij weer af en komen met een reactie naar jou toe.
Planning deze week de brief nog uit te doen, nog voor de kerstvakantie.

Beste ...

Het besluit over welke partijen de locaties kunnen gaan huren voor de opslag van wind en watersport materialen wordt helaas uitgesteld. Het college heeft hiervoor gekozen omdat het bestemmingsplan, waarin het beoogde gebruik van de betreffende gronden wordt geregeld, door de uitspraak van de Raad van State van 26 november jl. nog niet onherroepelijk is. Tot dat moment, naar verwachting in mei a.s., is het onzeker of de nieuwe activiteit doorgang kan vinden.

Ter toelichting

Op 20 juni is het bestemmingsplan Zeezicht door de raad vastgesteld. Hierin is uitbreiding van een aantal activiteiten op het strand mogelijk gemaakt. Deze uitbreiding bestaat onder andere uit de opslag van materialen ten behoeve van wind- en watersportactiviteiten en een beperkte uitbreiding van bouwmogelijkheden die daarbij hoort.

Na vaststelling hebben verschillende partijen beroep aangetekend bij de Raad van State. Ook is er een voorlopige voorziening aangevraagd.

Op 26 november heeft de Raad van State uitgesproken dat de voorlopige voorziening gegrond is. Daardoor bestaat het risico dat de beoogde nieuwe activiteit c.q. de wind- en watersportlocaties uiteindelijk kan worden vernietigd.

Planning

We verwachten dat de Raad van State in mei van 2014 uitspraak doet over de beroepen. Zodra de uitspraak is gedaan zal het college van B&W z.s.m. een besluit nemen over welke partij de betreffende locaties kunnen gaan huren.

<< OLE-object: Picture (Device Independent Bitmap) >>

De disclaimer van e-mail van de gemeente Velsen vindt u op:
The e-mail disclaimer can be found here:

<http://www.velsen.nl/Disclaimer.htm>

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 18 december 2013 19:45
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: informatie voor partijen die zich hebben ingeschreven

Hoi [redacted], hierbij mijn aangepaste versie. Als jij akkoord gaat, versturen wij dit morgen nog per mail (vrijdag kan ook). Akkoord zo? graag reply all als je akkoord bent, dan kan [redacted] verder. Dankje en groeten, [redacted]

Geachte inschrijver, Beste ...

Naar aanleiding van de inschrijving op de wind- en watersportlocaties berichten wij u als volgt.

Het besluit van (de commissie) van gemeente Velsen over welke inschrijvers de betreffende locaties kunnen gaan huren is helaas uitgesteld. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft hiervoor gekozen omdat er naar aanleiding van bezwaren op het nieuwe bestemmingsplan, waarin het beoogde gebruik van de betreffende gronden wordt geregeld, door de uitspraak van de Raad van State van 26 november jl. nog niet onherroepelijk is. Gemeente Velsen heeft echter het voornemen om het nieuwe bestemmingsplan wel bindend te laten verklaren en wacht nu op een uitspraak van de Raad van State, welke verwacht wordt in mei 2014. Tot dat moment is het onzeker of de nieuwe activiteiten en dus de verhuur van de betreffende percelen wel doorgang kan vinden.

Zodra de uitspraak is gedaan zal het college van Burgemeester en Wethouders zo spoedig mogelijk een besluit nemen over welke inschrijvers de betreffende locaties kunnen gaan huren. Uiteraard zullen wij – indien het zover is – vooraf contact opnemen met de inschrijvers of zij nog wel interesse hebben, hun aanbod willen intrekken, veranderen of juist gestand willen doen.

Wij verontschuldigen ons namens de gemeente, want tenslotte is er veel werk gaan zitten in de inschrijvingen, waarvoor wij u nogmaals danken.

Toelichting op de bestemmingsplanprocedure

Op 20 juni is het bestemmingsplan Zeezicht door de raad vastgesteld. Hierin is uitbreiding van een aantal activiteiten op het strand mogelijk gemaakt. Deze uitbreiding bestaat onder andere uit de opslag van materialen ten behoeve van wind- en watersportactiviteiten en een beperkte uitbreiding van bouwmogelijkheden die daarbij horen. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeente hebben verschillende partijen beroep aangetekend bij de Raad van State. Ook is er door deze partijen een zogenaamde voorlopige voorziening aangevraagd om te voorkomen dat activiteiten al worden ingezet of dat er gebouwd wordt op de betreffende locaties. Op 26 november heeft de Raad van State uitgesproken dat de voorlopige voorziening gegrond is. In mei 2014 komt de Raad van State met uitspraak over het beroep op het bestemmingsplan en kan het zijn dat de beoogde nieuwe activiteiten (de wind- en watersportlocaties) er (voorlopig) niet kunnen komen.

Graag tot in mei volgend jaar. Wij houden u op de hoogte en nemen contact met u op indien wij eerder informatie hebben.

Voor nu prettige feestdagen en een goed 2014.

Met vriendelijke groet,

[redacted signature]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 19 december 2013 11:55
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: informatie voor partijen die zich hebben ingeschreven

Hallo [REDACTED]

Dit hebben we er van gemaakt. OP deze wijze kan hij wat mij betreft uit.

Wel nog 1 vraagje is het inderdaad handig om als mogelijkheid aan te geven dat ze de plannen nog kunnen aanpassen? Mijn voorkeur zou het hebben dat niet als optie aan te bieden, maar als dat zo hoort ivm wat we eerder hebben gecommuniceerd of in de regels die gelden bij verhuur, laat dan maar staan.

Groet, [REDACTED]

Beste..

Het besluit van de gemeente over welke inschrijvers de betreffende locaties kunnen gaan huren is helaas uitgesteld. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft hiervoor gekozen omdat het bestemmingsplan, waarin het beoogde gebruik van de betreffende gronden wordt geregeld, door de uitspraak van de Raad van State van 26 november jl. nog niet onherroepelijk is.

De gemeente heeft het voornemen om het nieuwe bestemmingsplan wel bindend te laten verklaren en wacht nu op een uitspraak van de Raad van State, welke verwacht wordt in mei 2014. Tot dat moment is het onzeker of de nieuwe activiteiten en dus de verhuur van de betreffende percelen wel doorgang kan vinden.

Zodra de uitspraak is gedaan zal het college een besluit nemen over welke inschrijvers de betreffende locaties kunnen gaan huren. Uiteraard zullen wij – indien het zover is – vooraf contact opnemen met de inschrijvers of zij nog interesse hebben en hun aanbod gestand willen doen of misschien willen veranderen.

Wij vinden het evenals de gemeente erg vervelend, ook voor u als belangstellende, dat deze vertraging is ontstaan. Intentie was juist alles op alles te zetten om de locaties al verhuurd te hebben in het seizoen van 2014. We begrijpen dat er voor u ook veel tijd is gaan zitten in de inschrijvingen, waarvoor wij u nogmaals willen bedanken.

Toelichting op de bestemmingsplanprocedure

Op 20 juni is het bestemmingsplan Zeezicht door de raad vastgesteld. Hierin is uitbreiding van een aantal activiteiten op het strand mogelijk gemaakt. Deze uitbreiding bestaat onder andere uit de opslag van materialen ten behoeve van wind- en watersportactiviteiten en een beperkte uitbreiding van bouwmogelijkheden die daarbij horen. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeente hebben verschillende partijen beroep aangetekend bij de Raad van State. Ook is er door deze partijen een zogenaamde voorlopige voorziening aangevraagd om te voorkomen dat activiteiten al worden ingezet of dat er gebouwd wordt op de betreffende locaties. Op 26 november heeft de Raad van State uitgesproken dat de voorlopige voorziening gegrond is. In mei 2014 komt de Raad van State met uitspraak over het beroep op het bestemmingsplan en kan het zijn dat de beoogde nieuwe activiteiten (de wind- en watersportlocaties) er (voorlopig) niet kunnen komen.

Graag tot in mei volgend jaar. Wij houden u op de hoogte en nemen contact met u op indien wij eerder informatie hebben.

Voor nu prettige feestdagen en een goed 2014.

Hightide Surfcentrum
t.a.v. De heer I. Kemper
Trompstraat 21
1971 AA IJMUIDEN

Alkmaar, 20 december 2013

Betreft: Wind- en watersportlocaties stranden Gemeente Velsen

Geachte inschrijver, beste heer Kemper,

Naar aanleiding van de inschrijving op de wind- en watersportlocaties berichten wij u als volgt:

Het besluit van (de commissie) Gemeente Velsen over welke inschrijvers de betreffende locaties kunnen gaan huren is helaas uitgesteld.

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft hiervoor gekozen omdat er naar aanleiding van bezwaren op het nieuwe bestemmingsplan, waarin het beoogde gebruik van de betreffende gronden wordt geregeld, door de uitspraak van de Raad van State van 26 november jl., het plan nog niet onherroepelijk is.

Gemeente Velsen heeft echter het voornemen om het nieuwe bestemmingsplan wel bindend te laten verklaren en wacht nu op een uitspraak van de Raad van State, welke verwacht wordt in mei 2014. Tot dat moment is het onzeker of de nieuwe activiteiten en dus de verhuur van de betreffende percelen wel doorgang kan vinden.

Zodra de uitspraak is gedaan zal het College van Burgemeester en Wethouders zo spoedig mogelijk een besluit nemen over welke inschrijvers de betreffende locaties kunnen gaan huren. Uiteraard zullen wij - indien het zover is - vooraf contact opnemen met de inschrijvers of zij nog wel interesse hebben, hun aanbod willen intrekken, veranderen of juist gestand willen doen.

Wij verontschuldigen ons namens de gemeente, want tenslotte is er veel werk gaan zitten in de inschrijvingen, waarvoor wij u nogmaals danken.

Arcadialaan 22, 1813 KN ALKMAAR

Makelaar Taxateur RMT/RT:

Jesper Beukers, Patrick van Diepen, Edwin Doets, Michael Donker, Mariëlle Gerretschien, mr. Sander Heidinga, Robert de Jonge, ing. Ton Komen, mr. Famke Lodewijks, Nathalie Molenaar, ing. Margret Nootebos, Corno Pronk, Danique Schinkel, George Schouten, ing. Sander Siegersma, William Smit MRE MRICS

Kandidaat Makelaar KRMT:

Sylvia van Assema-Krom, Boudewijn van Nugteren, Anniek Verhoog, Jeffrey Veerkamp

Toelichting op de bestemmingsplanprocedure

Op 20 juni jl. is het bestemmingsplan Zeezicht door de raad vastgesteld. Hierin is uitbreiding van het aantal activiteiten op het strand mogelijk gemaakt. Deze uitbreiding bestaat onder andere uit de opslag van materialen ten behoeve van wind- en watersportactiviteiten en een beperkte uitbreiding van bouw mogelijkheden die daarbij horen. Na vaststelling van het bestemmingsplan

door de gemeente hebben verschillende partijen beroep aangetekend bij de Raad van State. Ook is er door deze partijen een zogenaamde voorlopige voorziening aangevraagd om te voorkomen dat activiteiten al worden ingezet of dat er gebouwd wordt op de betreffende locaties. Op 26 november 2013 heeft de Raad van State uitgesproken dat de voorlopige voorziening gegrond is. In mei 2014 komt de Raad van State met een uitspraak over het beroep op het bestemmingsplan en kan het zijn dat de beoogde nieuwe activiteiten (de wind- en watersportlocaties) er (voorlopig) niet kunnen komen.

Graag tot in mei volgend jaar. Wij houden u op de hoogte en nemen contact met u op indien wij eerder informatie hebben.

Voor nu prettige feestdagen en een goed 2014.

Met vriendelijke groet,



Arcadialaan 22, 1813 KN ALKMAAR

Makelaar Taxateur RMT/RT:

Jesper Beukers, Patrick van Diepen, Edwin Doets, Michael Donker, Mariëlle Gerretschien, mr. Sander Heidinga, Robert de Joode, ing. Ton Komen, mr. Famke Lodewijks, Nathalie Molenaar, ing. Margret Nootbos, Corno Pronk, Danique Schinkel, George Schouten, ing. Sander Siegersma, William Smit MRE MRICS

Kandidaat Makelaar KRMT:

Sylvia van Assema-Krom, Boudewijn van Nugteren, Anniek Verhoog, Jeffrey Veerkamp

Beoordeling plannen door adviescommissie

Inleiding

Een makelaar heeft in opdracht van de gemeente de belangstellenden en betrokkenen aangeschreven en de plannen verzameld.

Daarna zijn de plannen anoniem in de adviescommissie beoordeeld. De adviescommissie is samengesteld vanuit verschillende disciplines, sport, strandbeheer en toerisme. Aan de hand van eerder vastgestelde criteria zijn de plannen beoordeeld. Deze beoordeling is uitgevoerd om het college te kunnen adviseren over welke partijen de locaties kunnen huren.

Voordat daadwerkelijk tot verhuur wordt overgegaan moet eerst het bestemmingsplan nog onherroepelijk zijn en zal er eerst nog een gesprek plaatsvinden, afspraken worden gemaakt en aanvullende informatie worden gevraagd. O.a. over de exploitatie, mogelijkheden die er precies zijn in het bestemmingsplan en over ruimtelijke uitstraling en landschappelijke inpassing.

Locatie 1 IJmuiden aan Zee

Plan A: IJmuiden aan Zee

- **Ervaring en deskundigheid:** ja sinds 2005, wel vooral aan groepen en evenementen, aandachtspunt is hoe belangstellende zich ook op individuen gaat richten. (goed)
- **Voldoen aan veiligheidseisen:** ja, TUV en Vebon, Cios Alo geschoolde inspecteurs, aansprakelijkheidsverzekering. (goed)
- **Exploitatie en bedrijfsvoering:** Bedrijf is al 365 dagen per jaar actief met groepen en particulieren. Qua ervaring ligt meer de nadruk op groepen en evenementen. Voor de toekomst wel van plan zich ook meer op individuen te richten. (voldoende, aandachtspunt is individuen)
- **Lidmaatschap Branchevereniging:** Koninklijke Nederlandse Watersport Verbond (KNWV) (goed)
- **Toeristisch en recreatief:** Bedrijf wil continuïteit en kwaliteit bedrijfsvoering waarborgen, ook meer gaan richten op regio Amsterdam en cruiseschepen en evenementen. (goed)
- **Samenwerking gemeente:** Staat niet specifiek genoemd, is een aandachtspunt. (onvoldoende)
- **Ook individueel aanbod?** Geven aan van wel maar nadruk in ervaring op groepen. (net aan voldoende)
- **Aanbod wind en watersport:** blokarten, vliegeren, landboarden, branding kajakken en raften, catamaran zeilen, RIB varen, Stand Up Paddle. (heel goed)
- **Hoe jaarrond?** Nu al 365 dagen per jaar actief. (goed)
- **Evenementen:** Voor groepen vooral, ook interesse in educatieve evenementen, ideeën voor vliegerevenement, strandsporevenement, duurzaamheid etc. (heel goed)
- **Ambities en toekomstplan:** Maatschappelijk verantwoord ondernemen: mensen meer laten bewegen en stimuleren gezonder te leven. Mensen bewuster maken van duurzaamheid. (goed, alleen nog weinig onderbouwd hoe)
- **Herkenbare locatie wind en watersport?** Ja, er is voldoende informatie aanwezig en er is over nagedacht. Schets is toegevoegd. Het wordt een duurzame, herkenbare locatie. (goed)
- **Visie vergroten aantrekkelijkheid strand en wind en watersport:** Meer inzetten op regio Adam, cruises, andere evenementen zoals vliegerfestival. Ook opslag staat kort genoemd. (goed, alleen nog weinig onderbouwd hoe)

Beoordeling: plan scoort voldoende tot goed. Voor IJmuiden aan Zee is maar 1 plan is ingediend.

Advies is de locatie aan Plan A te verhuren. Voordat tot verhuur wordt overgegaan zal er eerst nog een gesprek plaatsvinden en een aantal vragen worden gesteld o.a. over hoe belangstellende in wil gaan spelen op individuen en hoeveel opslag capaciteit gerealiseerd zal worden e.d.

Locatie 2 IJmuiderslag

Plan A: IJmuiderslag

- **Ervaring en deskundigheid:** belangstellenden zijn 3 bedrijven met ervaring. O.a. in Egmond aan Zee, laatste jaren ook in IJmuiden, veel diploma's ehbo, life guards etc. Vootal ervaring met het aanbieden "landsporten". (heel goed)
- **Voldoen aan veiligheidseisen:** Tuv, Instructeurs gediplomeerd, EHBO, life guards, sociale hygiëne, aansprakelijkheidsverzekering. (heel goed)
- **Exploitatie en bedrijfsvoering:** Multi-dimensionaal sportcentrum (goed)
- **Lidmaatschap Branchevereniging:** Vebon, recron (goed)
- **Toeristisch en recreatief:** Ervaring met toeristen uit Amsterdam, goede uitleg hoe in te spelen op cruisepassagiers met arrangementen. (heel goed)
- **Samenwerking gemeente:** - (onvoldoende)
- **Ook individu:** ja, maar mager omschreven hoe. (voldoende)
- **Aanbod wind en watersport;** blokarten, powerkiten, flyboarden, kitebuggyen, beach volleybal, discgolf, klimmen aan zee, boogschieten, gps navigeren, kwasten aan zee, kyakken, powerboat, raften, golfsurfen, windsurfen, kitesurfen, SUPpen, Life Rescue, Parakiting, Paragliding. Breed aanbod, maar ook veel anders dan wind en watersport. (goed)
- **Hoe jaarrond?:** Strandevenemententerrein, strandsportschool, test en flycentre, productverkoop, stagebedrijf, partner voor scholen. (goed)
- **Evenementen:** Meer contact met scholen CIOS, nagaan welke evenementen wellicht NK, wel ervaring met organiseren wedstrijden. (goed)
- **Ambities en toekomstplan:** Officieel IKO centre worden, Multi-dimensionaal sportcentrum. (goed)
- **Herkenbare locatie wind en watersport:** Enigszins er is wel over nagedacht. Locatie wordt energieneutraal van hout, met een kunstzinnig ontwerp waar nog over nagedacht moet worden. Nog geen schets aanwezig alleen indeling. (magere voldoende)
- **Visie vergroten aantrekkelijkheid strand en wind en watersport:** Inspelen op cruisepassagiers d.m.v. aanbieden arrangementen, multidimensionaal sportcenter. (goed)

Beoordeling: Plan A scoort goed. Aandachtspunten zijn; samenwerking met gemeente, de herkenbare locatie en hoe belangstellenden goed inspelen op individuen.

Plan B: IJmuiderslag

- **Ervaring en deskundigheid:** groep professionals, samenwerken en doorverwijzen, veel ervaring. (heel goed)
- **Voldoen aan veiligheidseisen:** veiligheidsprotocol, lifesaving award, opleidingen IKO instructeur level 1 en 2 (kitesurf), watersportverbondsurfinstructeur, golfsurf, aansprakelijkheidsverzekering, EHBO etc (heel goed)
- **Exploitatie en bedrijfsvoering:** Een groep professionals slaat de handen ineen om gezamenlijk een droom in uitvoering te brengen. De missie is mensen in contact te brengen met watersport, met elkaar en een gezonde levensstijl. Doelgroep is actieve families uit de directe omgeving en de randsteden in Noord Holland. Intentie is vooral een aanvullend aanbod te realiseren op wat er nu al beschikbaar is zoals kitebuggy en blokarten. Ze gaan werken in een coöperatieve opzet. (goed)
- **Lidmaatschap Branchevereniging:** NKV HSA watersportverbond (goed)

- **Toeristisch en recreatief:** DNA Kust combi, ook inspelen op cruise passagiers en regio Amsterdam, veel evenementen, ook leuke thema en arrangementen ideeën. Actief met social media en duidelijke visie. (heel erg goed)
- **Samenwerking gemeente:** Idee voor een veiligheidsprotocol i.s.m. brandweer gemeente etc (heel goed)
- **Ook individu:** ja goed toegelicht hoe daar op in te spelen, opslag mogelijk, lessen verhuur maar ook lid worden. (heel goed)
- **Aanbod wind en watersport:** Aanvullend op ander aanbod, goede afstemming (goed)
- **Hoe jaarrond:** Lessen, verhuur, opslag en evenementen. Duidelijk aangegeven met openingstijden erbij vermeld. (heel goed)
- **Evenementen:** ja concreet genoemd NK Windsurf, Kitesurf, SUP NK, Soul Surfers Event (heel goed)
- **Ambities en toekomstplan:** Het bedienen van een brede sportdoelgroep van recreatieve surfers en beginners tot topsurfers en jong talent. Van olievlek mechanisme naar de kracht van samenwerking. (heel goed)
- **Herkenbare locatie wind en watersport:** Ja, er is voor deze fase voldoende informatie aanwezig en er is over nagedacht. In combi met stoere ruige spannende karakter met VIS. Duurzaam met zonnepanelen. Schets toegevoegd. (goed)
- **Visie vergroten aantrekkelijkheid strand en wind en watersport:** Lidmaatschap voor surfers, inrichten winkel wind en watersport, gezond eten, kleine hapjes, combi met vis, evenementen, inzet social media, duidelijk marketingplan (heel goed).

Beoordeling: Plan B scoort goed tot heel goed.

Advies is de locatie te verhuren aan plan B.

Voordat tot verhuur kan worden overgegaan zal er eerst nog een gesprek plaatsvinden en een aantal vragen worden gesteld o.a. over ruimtelijke inpassing.

Locatie 3 Strand Noordpier

Plan A: Strand Noordpier

Vraagt 150m²

- **Ervaring en deskundigheid:** Ja samenwerking van partijen die al lange tijd actief zijn op het strand, vooral op Strand Noordpier en Texel. (heel goed)
- **Voldoen aan veiligheidseisen:** Ja Vebon, Tuv, IKO (heel goed)
- **Exploitatie en bedrijfsvoering:** Duurzaam watersportcentrum hotspot voor surfersporters met verwarmde openbare omkleed en doucheruimte. In het plan wordt een combinatie gemaakt met de tussenkavel bij Strand Noordpier en ingezet op goede samenwerking met alle ondernemers op het strand. (heel goed)
- **Lidmaatschap Branchevereniging:** IKO, Vebon, Watersportbond (heel goed)
- **Toeristisch en recreatief:** Bevorderen werkgelegenheid, bijzondere locatie door duurzaamheid, (internationale) evenementen. Zetten in op het worden van dé hotspot voor golfsurfen. Onderbouwing marktkansen wind en watersport. Goed marketing & promotie plan en gebruik social media. (heel goed)
- **Samenwerking gemeente:** Ja schoon en veilig strand en ideeën hoe dit te bevorderen, duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Doordat in het plan een duidelijke combinatie wordt gemaakt met de ontwikkeling van de tussenkavel en meerdere ondernemers die al actief zijn op het strand hierin samenwerken is de verwachting dat dit ook de samenwerking onderling en met de gemeente zal verbeteren. (heel goed)
- **Ook individu:** Ja, ook privéles mogelijk en opslag voor particulieren. Wil daarnaast ook inzetten op kwalitatief hoogwaardige omkleedruimte en sanitairruimte (met subsidie van Provincie) en een ontmoetingsplek voor alle watersporters. Daarnaast ook lessen en verhuur e.d. goed mogelijk voor individuen. (heel goed)
- **Aanbod wind en watersport:** Golf, Kite, Windsurfen, SUP (stand up paddle), Blokart. Breed aanbod gericht op de locatie door samenwerking en oriëntatie, innovatieve ideeën verhuur spullen etc (heel goed)

- **Hoe jaarrond?:** Door brede aanbod van voorzieningen en samenwerking met ondernemers worden jaarrond wind-, en watersporters getrokken. (heel goed)
- **Evenementen:** zowel nationaal als internationaal. De ambitie is om zowel voor de verschillende watersporten naast NK wedstrijden voor elke sport ook EK en WK wedstrijden aan te trekken. (heel goed)
- **Ambities en toekomstplan:** Het trefpunt van surfersporters in Noord Holland te worden. Green key goud, 1e geheel duurzame wind en watersportcentrum van NL (heel goed)
- **Herkenbare locatie wind en watersport:** : Ja, er is voor deze fase voldoende informatie aanwezig en er is over nagedacht. 1^e geheel duurzame wind en watersportlocatie met gouden green key realiseren, schets aanwezig (goed)
- **Visie vergroten aantrekkelijkheid strand en wind en watersport:** 2015 gouden green key. Hotspot voor surfersporters realiseren. Aantrekkelijkheid ook vergroten door flinke verbetering voorzieningen wind- en watersporters en aantrekken (internationale) evenementen. (heel goed)

Beoordeling: Plan A scoort goed tot heel goed. Omdat een deel van de plan niet gerealiseerd wordt op de 150m2 kavel (maar op de tussenkavel waar deze beoordeling niet over gaat) is de totale score naar beneden bijgesteld. Adviescommissie vindt het wel juist een voordeel dat er een combinatie gemaakt wordt met de tussenkavel omdat daarmee alle voorzieningen van een volwaardig wind- en watersportcentrum mogelijk worden en de samenwerking tussen de ondernemers op het strand verbeterd.

Plan B: Strand Noordpier

- **Ervaring en deskundigheid:** via onderhuurders alleen niet duidelijk of die onderhuurders daadwerkelijk mee willen gaan doen (voldoende)
- **Voldoen aan veiligheidseisen:** EHBO sociale hygiëne (onvoldoende)
- **Exploitatie en bedrijfsvoering:** Ondernemer fungeert als onderverhuurder en heeft alleen nog verkennende gesprekken gevoerd, weinig concreet.
- **Lidmaatschap Branchevereniging:** ontbreekt (onvoldoende)
- **Toeristisch en recreatief:** Blauwe vlag strategie mbt schoon strand, ideeën social media. Wel mager niets over evenementen etc. (magere voldoende)
- **Samenwerking gemeente:** visie voor een schoon strand niet echt omschrijving hoe samen te werken behalve subsidie en marketing en promotie (voldoende)
- **Ook individu:** ontbreekt (onvoldoende)
- **Aanbod wind en watersport:** ontbreekt (onvoldoende)
- **Hoe jaarrond:** ontbreekt (onvoldoende)
- **Evenementen:** ontbreekt (onvoldoende)
- **Ambities en toekomstplan:** ontbreekt (onvoldoende)
- **Herkenbare locatie wind en watersport:** ontbreekt (onvoldoende)
- **Visie vergroten aantrekkelijkheid strand en wind en watersport:** ontbreekt (onvoldoende)

Beoordeling: Plan B is erg mager omschreven, er zit geen ondernemingsplan bij. Er ontbreekt veel relevante informatie. Het plan scoort daarom een onvoldoende.

Plan C Strand Noordpier

Betreft 20m2 voor een surfvereniging.

Omdat het hier een vereniging betreft en geen commerciële wind- en watersportlocatie zijn de beoordelingscriteria niet allemaal van toepassing.

- **Ervaring en deskundigheid:** De surfvereniging bestaat 17 jaar op Strand Noordpier, heeft bijgedragen aan de surfcultuur op het strand en is al tijden op zoek naar een "eigen" locatie. (heel goed)
- **Voldoen aan veiligheidseisen:** EHBO diploma (magere voldoende)
- **Exploitatie en bedrijfsvoering:** De vereniging wil de surfsport bevorderen door o.a.: het geven van begeleiding, clinics en workshops en het organiseren van seminars,

evenementen en uitbrengen van publicaties. Het is een vereniging met 80 leden (van 14 tot 54 jaar) en 300 "supporters". (goed)

- **Toeristisch en recreatief:** Verjonging van de vereniging, actief in het schoonmaken van het strand, organiseren surfevenementen en surf wedstrijden.(goed)
- **Samenwerking gemeente;** deelname aan platformoverleg (voldoende)
- **Ook individu;** individuen kunnen lid worden. (heel goed)
- **Aanbod wind en watersport:** surfsport (voldoende)
- **Evenementen:** Surfevenementen, surfwedstrijden (goed)
- **Ambities en toekomstplan;** bevordering van de surfsport, verjonging en minimaal 200 actieve leden in 2015. (goed)

Beoordeling: Plan C voor de 20m2 voor een vereniging, scoort goed.

Advies: De locatie bij Strand Noordpier voor 150 m2 te verhuren aan Plan A. Daarin zit ook 35m2 opgenomen voor de vereniging, plan C. Op die manier heeft de gemeente met 1 hoofdhuurder voor die kavel te maken en kan de vereniging ipv de opgenomen 20m2 35 m2 huren.

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 6 juni 2014 9:56

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: concept collegevoorstel en collegebericht beoordeling plannen verhuur wind- en watersportlocaties

Goedemorgen [REDACTED],

Hierbij per mail een update over de stand van zaken verhuur wind-, en watersportlocaties. Omdat er volgende week geen staven zijn probeer ik eea nu met jullie per mail af te stemmen.

- Na ons laatste gesprek is via de makelaar aan alle partijen die zich hadden ingeschreven via de makelaar gevraagd of hun aanbod nog steeds geldt.
- 1 plan is na die belronde aangepast en opnieuw ingediend (plan A van Strand Noordpier), de anderen hebben aangegeven dat het aanbod nog steeds geldt.
- Alle partijen gaven aan graag enige duidelijkheid te hebben over welk plan als beste beoordeeld is
- De adviescommissie (sport, beheer en toerisme) heeft dat aangepaste plan opnieuw beoordeeld en afgezet tegen de andere 2 plannen die waren ingediend voor Strand Noordpier.

Het concept collegebericht van eind 2013 is aangepast en geactualiseerd o.a. op de volgende onderdelen:

- De omschrijving van plan A Strand Noordpier en het besluit om voor de locatie van Strand Noordpier 150m² te verhuren aan plan A. Dus niet apart 20m² te reserveren voor de surfvereniging. Reden is dat de surfvereniging integraal in het nieuwe plan A is opgenomen voor 35m² en dat het verhuren aan 1 partij een sterke voorkeur heeft bij grondzaken. Verwachting is dat er met de onderhandelingen voor het uiteindelijke huurcontract gewaarborgd kan worden dat de vereniging passende ruimte kan huren.
- In het collegebesluit zijn juridisch een aantal zinnen toegevoegd om goed duidelijk te maken dat nog niet zeker is dat echt tot verhuur overgegaan kan worden zolang het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is.

Als jullie nog vragen, of op- of aanmerkingen hebben dan hoor ik dat graag.

Planning is wel dat ik de stukken dinsdagmiddag in corsa wil zetten voor de B&W van 17 juni.

Bij voorbaat alvast bedankt en een heel goed weekend!



Bijlage



Collegebericht



Collegevoorstel

collegevoorstel l... beoordeling pla... beoordeling pl...

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 6 juni 2014 9:56

Aan: [REDACTED]

CC: [REDACTED]

Onderwerp: concept collegevoorstel en collegebericht beoordeling plannen verhuur wind- en watersportlocaties

Goedemorgen [REDACTED]

Hierbij per mail een update over de stand van zaken verhuur wind-, en watersportlocaties. Omdat er volgende week geen staven zijn probeer ik eea nu met jullie per mail af te stemmen.

- Na ons laatste gesprek is via de makelaar aan alle partijen die zich hadden ingeschreven via de makelaar gevraagd of hun aanbod nog steeds geldt.
- 1 plan is na die belronde aangepast en opnieuw ingediend (plan A van Strand Noordpier), de anderen hebben aangegeven dat het aanbod nog steeds geldt.
- Alle partijen gaven aan graag enige duidelijkheid te hebben over welk plan als beste beoordeeld is
- De adviescommissie (sport, beheer en toerisme) heeft dat aangepaste plan opnieuw beoordeeld en afgezet tegen de andere 2 plannen die waren ingediend voor Strand Noordpier.

Het concept collegebericht van eind 2013 is aangepast en geactualiseerd o.a. op de volgende onderdelen:

- De omschrijving van plan A Strand Noordpier en het besluit om voor de locatie van Strand Noordpier 150m² te verhuren aan plan A. Dus niet apart 20m² te reserveren voor de surfvereniging. Reden is dat de surfvereniging integraal in het nieuwe plan A is opgenomen voor 35m² en dat het verhuren aan 1 partij een sterke voorkeur heeft bij grondzaken. Verwachting is dat er met de onderhandelingen voor het uiteindelijke huurcontract gewaarborgd kan worden dat de vereniging passende ruimte kan huren.
- In het collegebesluit zijn juridisch een aantal zinnen toegevoegd om goed duidelijk te maken dat nog niet zeker is dat echt tot verhuur overgegaan kan worden zolang het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is.

Als jullie nog vragen, of op- of aanmerkingen hebben dan hoor ik dat graag.

Planning is wel dat ik de stukken dinsdagmiddag in corsa wil zetten voor de B&W van 17 juni.

Bij voorbaat alvast bedankt en een heel goed weekend!



Bijlage



Collegebericht



Collegevoorstel

collegevoorstel l... beoordeling pla... beoordeling pl...



Collegebericht

Weeknummer: 50

| | | | |
|------------------------------|----------------|--------------------|---------------------|
| Datum vergadering | 17-06-2014 | Ambtenaar | D. Kostandy |
| Registratienummer | Bbr14.0046 | Telefoonnr. | 0255 567311 |
| Portefeuillehouder(s) | A.V. Baerveldt | E-mailadres | dkostandy@Velsen.nl |
| Bijlagen | | | |

Onderwerp: Beoordeling plannen wind- en watersportlocaties

Geachte leden van de raad,

In het kader van de actieve informatievoorziening berichten wij u het volgende:

Inleiding

In het nieuwe bestemmingsplan Zeezicht zijn drie locaties opgenomen voor de opslag van wind- en watersport materialen. Dit om de verdere groei van de wind- en watersportsector aan de kust van Velsen te kunnen stimuleren en faciliteren. Dit sluit goed aan bij de speerpunten uit de Economische Agenda 2011-2014 en de Strategische Agenda 2013-2016.

Op 13 augustus 2013 is door het college vastgesteld op welke wijze deze locaties verhuurd kunnen gaan worden en welke criteria daar bij gelden. Daarna zijn er 6 plannen ingediend voor de drie locaties; 1 voor IJmuiden aan Zee, 2 voor IJmuiderslag en 3 voor Strand Noordpier (waarvan 1 vereniging). Het college heeft de plannen beoordeeld en op basis van de plannen besloten welke kandidaten potentiële huurders zijn voor de nieuwe locaties voor opslag van wind- en watersport materialen.

De gemeente zal met deze kandidaten in onderhandeling treden nadat het bestemmingsplan op dat onderdeel onherroepelijk is geworden. Het bestemmingsplan is wel grotendeels in werking getreden maar nog niet onherroepelijk. Vanwege een aantal beroepen die nu nog lopen is er een reële kans dat de locatie bij Strand Noordpier in het bestemmingsplan wordt vernietigd. Het besluit dat over de ingediende plannen genomen wordt is vooral bedoeld om enige duidelijkheid te kunnen bieden aan de partijen die hun plannen hebben ingediend.

Welke plannen zijn gehonoreerd voor de locaties?

Locatie 1 in IJmuiden aan Zee

Voor IJmuiden aan Zee was 1 plan ingediend. Het bedrijf heeft veel ervaring met het aanbieden van wind- en watersport activiteiten. Wel zijn ze meer gespecialiseerd in groepen en evenementen. In het plan geeft belangstellende echter aan zich ook te willen gaan richten op individuen. Zo wil hij zich meer gaan richten op de regio Amsterdam en de cruise passagiers.

Ambitie is mensen gezonder te laten leven, meer te laten bewegen en bewuster te maken van duurzaamheid. Verder wil het bedrijf zich gaan richten op het organiseren van educatieve evenementen en andere evenementen zoals een vliegerfestival.

De volgende activiteiten worden o.a. aangeboden: blokarten, vliegeren, landboarden, branding kajakken en raften, catamaran zeilen, RIB varen, Stand Up Paddle.

Locatie 2 in IJmuiderslag

Voor de locatie bij IJmuiderslag zijn twee plannen ingediend. Het plan wat als beste beoordeeld is scoort o.a. heel goed op de mate van ervaring met wind- en watersport en hoe belangstellende op individuen in wil spelen met opslag en het aanbieden van mogelijkheden voor lidmaatschap. Ook de

GEMEENTE VELSEN

wijze waarop de ondersteunende detailhandel horeca wordt ingevuld spreekt erg aan. Verder zijn er uitgewerkte ideeën over hoe de samenwerking met de gemeente opgepakt kan worden.

De volgende activiteiten worden aangeboden:

- lessen in golfsurfen, windsurfen en kitesurfen en stand up paddle
- verhuur van materialen, verhuur opslag, kleine verkoop en reparatie
- evenementen; zoals sportdagen voor scholen, natuureducatie en jaarlijks; NK Kitesurfen, NK Windsurfen, SUP NK Beachrace, Soul Surfers Event

Locatie 3 bij Strand Noordpier

Voor de locatie bij Strand Noordpier zijn 3 plannen ingediend, waarvan 1 door een vereniging.

Er is besloten om 150m² te verhuren aan plan A waarin ook al integraal ruimte opgenomen is voor de vereniging.

Dit plan scoort goed tot heel goed op de gestelde criteria. Zo hebben de belangstellende veel ervaring en zijn ze al jaren lang actief op Strand Noordpier. Verder spreekt aan dat ze een eerste geheel duurzaam wind en watersportcentrum (met uiteindelijk gouden green key) willen realiseren. Het plan wordt gecombineerd met plannen voor de totale toekomst van Strand Noordpier. Daardoor is het mogelijk om alle voorzieningen voor een compleet wind- en watersportcentrum te realiseren waar deze locatie een goede bijdrage in kan leveren. Verwachting is dat dit plan de samenwerking tussen de ondernemers onderling zal versterken en daarmee ook de samenwerking met de gemeente. Het moet een hotspot voor surfersporters worden met verwarmde openbare omkleed en doucheruimtes. Daarnaast worden innovatieve diensten aangeboden zoals verhuur van opgetuigde windsurfmaterialen en abonnementen om verschillende surfersporten te kunnen beoefenen.

Belangstellende biedt de volgende voorzieningen aan:

- golfsurfen en SUP lessen
- kitesurflessen
- blokarten
- windsurf
- kano verhuur
- particuliere stalling
- surfabonnementen
- openbare omkleed en doucheruimte gericht op wind- en watersporters

Bestemmingsplan nog niet onherroepelijk

Het bestemmingsplan is inmiddels grotendeels in werking getreden maar nog niet onherroepelijk.

Vanwege een aantal beroepen die nu nog lopen is er een reële kans dat de locatie bij Strand Noordpier in het bestemmingsplan wordt vernietigd. Op dit moment is nog steeds niet duidelijk wanneer de Raad van State een uitspraak doet over de beroepen. Zolang het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is geworden op het onderdeel wind- en watersport locaties kan nog niet tot daadwerkelijke verhuur van de locaties worden overgegaan.

Het besluit dat over de ingediende plannen genomen wordt is vooral bedoeld om enige duidelijkheid te kunnen bieden aan de partijen die hun plannen hebben ingediend. De partijen hebben allen aangegeven daar op dit moment behoefte aan te hebben zodat ze hun toekomstplannen daar op af kunnen stemmen. Voordat daadwerkelijk tot verhuur wordt overgegaan worden er eerst nog nadere gesprekken gevoerd met de verschillende partijen over onderdelen van de plannen en verdere afspraken gemaakt.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Velsen





Kuijs Reinder Kakes

BUSINESS • WONEN • FINANCIËLE DIENSTEN

15

20

Hightide Surfcentrum
t.a.v. De heer I. Kemper
Trompstraat 21
1971 AA IJMUIDEN

Alkmaar, 19 juni 2014

Betreft: Wind- en watersportlocaties stranden Gemeente Velsen

Geachte heer Kemper, beste Ivo

Op 17 juni jl. hebben burgemeester en wethouders op basis van de adviezen van de adviescommissie besloten welke kandidaten de beste plannen hebben voor de nieuwe locaties voor opslag voor wind- en watersport. De aan u bekendgemaakte criteria zijn hierbij leidend geweest.

Uitkomst is dat uw plan voor de locatie van Ijmuiderslag als beste is beoordeeld. Wat o.a. aansprak is uw ervaring met wind- en watersport, hoe belangstellende op individuen inspeelt met opslag en lidmaatschap. Ook de wijze waarop de ondersteunende detailhandel en horeca wordt ingevuld spreekt aan. De gemeente zal, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, met u een gesprek aangaan over uw plan (nadere afspraken maken en met elkaar bekijken of het plan zo geheel kan worden uitgevoerd) en in onderhandeling treden over de verhuur van het perceel grond.

Het bestemmingsplan is grotendeels in werking getreden, maar nog niet onherroepelijk. Dat betekent dat het is vastgesteld door de gemeente en ter visie is gelegd, maar dat de Raad van State er nog geen uitspraak over heeft gedaan. Verwachting is dat de Raad van State medio oktober 2014 een uitspraak over het bestemmingsplan Zeezicht zal doen. Dan wordt duidelijk of (1, of meerdere) wind- en watersport locaties geschrapt worden uit het bestemmingsplan en of die locaties dan wel of niet verhuurd kunnen worden. Toch heeft de gemeente ervoor gekozen dit besluit te nemen om enige duidelijkheid te kunnen bieden aan de kandidaten die zich in 2013 voor de locaties hebben ingeschreven.

Gelet op het bovenstaande merken wij uitdrukkelijk op dat aan dit besluit geen rechten ontleend kunnen worden. De gemeente is ook niet aansprakelijk voor eventueel geleden schade als gevolg van het mogelijk niet doorgaan van de plannen en/of van de verhuur.

Arcadialaan 22, 1813 KN ALKMAAR

Makelaar Taxateur RMT/RT:

Jesper Beukers, Patrick van Diepen, Edwin Doets, Michael Donker, Mariëlle Gerretschien, mr. Sander Heidinga, Robert de Joode, ing. Ton Komen, Nathalie Molenaar, ing. Margret Nootebos, Corno Pronk, Danique Schinkel, George Schouten, ing. Sander Siegersma, William Smit MRE MRICS

Kandidaat Makelaar KRMT:

Sylvia van Assema-Krom, Boudewijn van Nugteren, Anniëk Verhoog, Jeffrey Veerkamp



Krijks Reinder Kakes

BUSINESS • WONEN • FINANCIËLE DIENSTEN

Voor vragen over dit besluit kunt u contact opnemen met Debby Kostandy (dkostandy@velsen.nl, 0255-567311).

We hopen u met deze brief voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
Afdeling Business

Sander Heidinga

Arcadialaan 22, 1813 KN ALKMAAR

Makelaar Taxateur RMT/RT:

Jesper Beukers, Patrick van Diepen, Edwin Doets, Michael Donker, Mariëlle Gerretschien, mr. Sander Heidinga, Robert de Joode, ing. Ton Komen, Nathalie Molenaar, ing. Margret Nootebos, Corno Pronk, Daniëque Schinkel, George Schouten, ing. Sander Siegersma, William Smit MRE MRICS

Kandidaat Makelaar KRMT:

Sylvia van Assema-Krom, Boudewijn van Nugteren, Anniek Verhoog, Jeffrey Veerkamp