



Marktconsultatiedocument

Onderzoek naar beheer en exploitatie havenkom Almere

Gemeente Almere



Marktconsultatiedocument

Onderzoek naar beheer en exploitatie havenkom Almere Haven

Colofon

Versie: 0.1
Status: Definitief
Kenmerk: CIA2013.03.05

Uitgegeven door: Gemeente Almere, Programmabureau Stad, afd. Haven
Contactpersoon: Mevrouw M. Lippens
e-mailadres: Concerninkoop@almere.nl

mei 2013

Inhoudsopgave

1	Leeswijzer	4
2	Huidige situatie	5
	1. Gastheerschap	6
	2. Financiën	6
	3. Betrokken partijen	7
	4. Overdracht sluis	8
	5. Lopende verplichtingen / afspraken	8
3	Gewenste situatie	9
	1. Privatisering	9
	2. Invulling van gastheerschap	9
	3. Bestemmingsplannen	9
	4. Financiën	10
4	Werkwijze en vragen	11
5	Procedure	12

1. Leeswijzer

Gemeente Almere wil onderzoeken of het mogelijk is de havenactiviteiten van de gemeentelijke havenkom te privatiseren, gelijktijdig het gastheerschap van de havenkom te verbeteren en tevens een besparing te realiseren.

De gemeente wil graag weten hoe de markt tegen deze privatisering aankijkt en polsen of er wellicht innovatieve ideeën zijn met betrekking tot de exploitatie van de havenkom. Daarom nodigen wij u uit om deel te nemen aan deze marktconsultatie.

(On)mogelijkheden in de markt

De informatie die uit deze marktconsultatie wordt verkregen, dient als input voor de uiteindelijke besluitvorming ten aanzien van de privatisering.

Het doel van deze marktconsultatie is vervolgens om:

Input te krijgen vanuit de markt op de haalbaarheid van de eisen en wensen ten aanzien van het beheer en de exploitatie van de havenkom en de invulling van het gewenste niveau van ‘gastheerschap’

Door deel te nemen aan de marktconsultatie kunt u in een vroeg stadium uw visie geven op de kaders en wensen die de gemeente Almere schetst in dit document.

Opbouw van het document

In hoofdstuk 2 en 3 leest u achtereenvolgens de huidige en gewenste situatie in en rond de havenkom in Almere Haven.

In hoofdstuk 4 vindt u de werkwijzen en de vragen waar de gemeente Almere via deze marktconsultatie antwoord op wil krijgen.

In hoofdstuk 5 staan vervolgens de procedure van deze marktconsultatie en een overzicht van de planning.

De gemeente Almere wil u bij voorbaat danken voor uw inzet om de vragen uit deze marktconsultatie te beantwoorden. Wij stellen uw reactie op prijs en zullen uw gegevens zorgvuldig en vertrouwelijk behandelen.

2. Huidige situatie

De gemeente Almere werkt met lef en ambitie aan de nieuwste stad van Nederland. Almere is de jongste gemeente van ons land, maar toch al de zevende qua grootte. Dat maakt Almere een bijzondere stad. Een stad waar ontwikkelen, pionieren en vernieuwen een tweede natuur is.

Almere heeft als scharnierpunt tussen de Utrechtse regio en de metropoolregio Amsterdam, een strategische positie in de Noordelijke Randstad. Samen vormen zij een economisch kerngebied in Nederland. De stad bereidt zich voor om in de komende twintig tot dertig jaar te groeien met 60.000 woningen en 100.000 arbeidsplaatsen. Almere groeit dan uit tot een ecologisch, sociaal en economisch duurzame stad van circa 350.000 inwoners.

Natuurlijk moet deze grotere stad een aantrekkelijke stad blijven. De ontwikkeling van Almere is er in de komende decennia op gericht nog meer kwaliteit toe te voegen: nieuwe onderscheidende woon- en werkmilieus, meer diversiteit in bevolkingssamenstelling en werkgelegenheid, in onderwijs, in cultuur, sport en recreatie.

[Gemeentelijke organisatie in ontwikkeling](#)

Niet alleen de stad Almere is in ontwikkeling, ook de gemeentelijke organisatie richt haar blik de komende jaren op de toekomst. De gemeente Almere bouwt aan een organisatie die kan voldoen aan de eisen die inwoners, ondernemers, maatschappelijke partners, medewerkers en de politiek aan haar stellen. Een organisatie die toekomstbestendig is, doordat zij flexibel kan inspelen op veranderingen in de omgeving.

[Ontwikkeling recreatie in gemeente Almere](#)

Almere is bezig de stad op diverse manieren verder te (laten) ontwikkelen. Groen en blauw zijn in dit verband karakteristieke eigenschappen van de stad. Eén van de doelen uit het Structuurplan 2010 is om de kwaliteitsverbetering van de groenstructuur en water beter te benutten. De gemeente Almere ziet hiermee kansen om een bijdrage te leveren aan de regionale routestructuren en daarmee de economische vitaliteit een impuls te geven. In haar ambitie om zich ook na 2030 te blijven profileren als stad van water en groen, werkt de gemeente Almere aan een samenhangende en gevarieerde groenblauwe hoofdstructuur. Het beter benutten van water is daarbij een belangrijke doelstelling. In de verdere ontwikkeling van deze groenblauwe hoofdstructuur staan het versterken van (bio-)diversiteit en de belevingskwaliteit centraal en streeft de stad naar een betere verbinding met haar omgeving. Eén van de prioritaire projecten om deze doelen te bereiken is de uitvoering van het project Blauwe As Almere. Dit project Blauwe As Almere staat voor de verbinding van stad en platteland via het water om zodoende de aantrekkelijkheid en toegankelijkheid van het waardevolle waterrijke landschap in Almere en omgeving te vergroten voor waterrecreanten en inwoners.

Momenteel is het mogelijk om met kleine motorboten een tocht te maken van het Gooimeer via de stad Almere naar het Markermeer. Dit wordt echter weinig gedaan omdat de route kampt met een aantal knelpunten. Zo is de capaciteit van de sluisen gering, is de vaarweg onduidelijk, zijn er weinig aanlegvoorzieningen en veroorzaken slib en waterplanten de nodige problemen op de beoogde vaarroute. Met de uitvoering van het project Blauwe As Almere wordt de vaarverbinding van het Gooimeer tot het Markermeer – via de Havenkom Almere Haven, de Lange Wetering, het Weerwater, het Beatrixpark en de Noorderplassen – geoptimaliseerd en wordt een regionaal vaarrondje in zuidelijk Flevoland mogelijk en aantrekkelijk gemaakt. De capaciteit van de route wordt groter en ook grotere motorboten kunnen gebruik maken van de route. De havenkom Almere is een belangrijk knooppunt op deze route, net als het gebied van de toekomstige Floriade in 2022.

[Huidige stand van zaken havenkom Almere Haven](#)

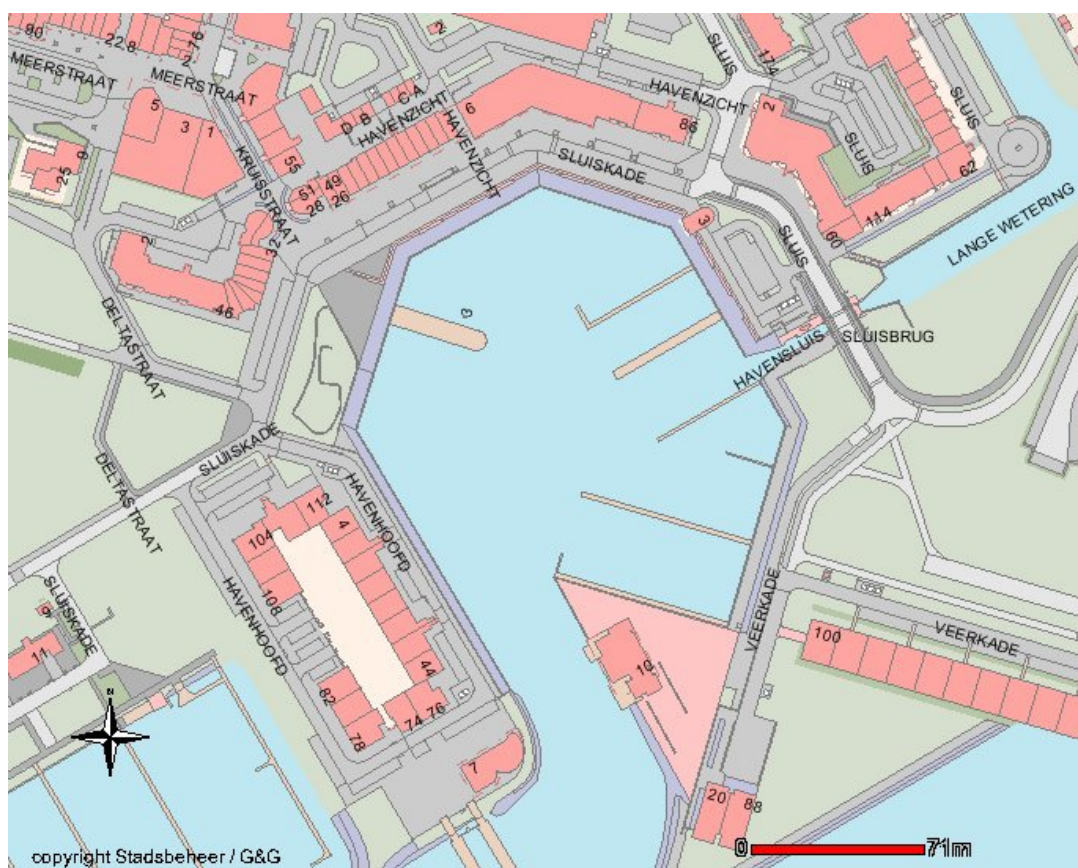
De havenkom (zie figuur 1, havenkom) in Almere Haven is één van de plekken met een bovenlokale aantrekkingskracht en betekenis voor Almere. Het is een belangrijke trekpleister voor toeristen mede door de evenementen die in en rond de haven worden georganiseerd. Het aantal evenementen in het havengebied daalt. Evenementen als het stoomfestival maar ook de triatlon worden niet meer in Almere Haven georganiseerd.

De havenkom wordt geroemd om de gezelligheid, de verscheidenheid aan restaurants en het vakantiegevoel wat deze plek oproept bij een bezoek op mooie zomerse dagen.

De basis van de havenkom is goed en juist deze basis biedt kansen voor de haven om uit te groeien naar een gewilde haven voor watersporters en bootpassanten. Het is een wens de Havenkom voor bezoekers en (fiets)toeristen nog beter te positioneren op de toeristische en recreatieve kaart en het tegelijkertijd een plek te laten zijn met een goed klimaat voor bewoners en ondernemers.

Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zijn een gastvrij onthaal van de bezoekers aan de haven en havenkom en goede voorzieningen essentieel. Het stelt niet alleen voorwaarden aan het gastheerschap en de voorzieningen maar ook aan de samenwerking tussen alle partijen die zich in de havenkom bevinden zoals de ondernemers, de watersportvereniging, bewoners en de gemeente.

Zowel de kansen voor de ontwikkeling van de havenkom als de bestuursopdracht zijn aanleiding om dit traject van marktconsultatie in te gaan. Het uiteindelijke doel is om per 1 januari 2014 het beheer van de gemeentelijke haven en haar voorzieningen uit te besteden aan een marktpartij, waarbij tevens eisen gesteld worden aan de manier waarop het gastheerschap wordt ingevuld. Echter, de uitkomsten van deze marktconsultatie zullen bepalend zijn of en zo ja op welke wijze hieraan kan worden voldaan.



Figuur 1 Havenkom, Almere Haven

2.1 Gastheerschap

De sluiswachter heeft in de huidige situatie als belangrijkste taak het bedienen van de sluis. Daarnaast heeft hij een rol bij de invulling van het gastheerschap in de haven. Hij ontvangt de bezoekers, wijst hen een ligplaats en zorgt ervoor dat de capaciteit van de haven zo optimaal mogelijk wordt benut. Verder informeert hij de bezoekers over de faciliteiten die de haven biedt en geeft informatie over de omgeving. Vanaf januari 2014 wordt de sluis niet meer door een sluiswachter bediend. De sluis wordt vanaf die datum op afstand bediend.

De voorzieningen in de huidige haven zijn niet optimaal. De toilet en douchevoorzieningen voldoen in kwaliteit niet aan de huidige maatstaven en ook is het aantal, bij een volle haven, onvoldoende.

2.2 Financiën

In de huidige situatie is de dienst Stadsbeheer verantwoordelijk voor het reguliere onderhoud van waterwegen, infra en beheer van de havenkom. Hieronder wordt o.a. verstaan het verwijderen van gezonken grof vuil, het inspecteren van de damwanden, groot onderhoud aan de steigers en boxen. Ook het aansturen van de havenmeester, het dagelijkse beheer en technisch onderhoud van de voorzieningen in de havenkom zoals het toiletgebouw en de E-kasten en het verhuur van de ligplaatsen behoren hiertoe.

In het kader van de bezuinigingen is in de bestuursopdracht voorgesteld om de mogelijkheid te onderzoeken om het beheer, onderhoud en de exploitatie van waterrecreatievoorzieningen te privatiseren. Met het privatiseren wordt verwacht uiteindelijk in totaal (in 2014) € 210.000,- te bezuinigen / te verdienen. Voor zover het sec om de havenkom van Almere Haven gaat, is het hiermee te realiseren voordeel begroot op € 125.000.

Onderstaand de genormaliseerde exploitatie volgens de gemeentelijke administratie (2012).

BATEN (x€ 1.000)		LASTEN (x € 1.000)	
Ligplaatsen (huidige)	30	Beh. & onderhoud van CT voorz.	30
Contracten	10	Beh. & onderhoud (technische) install.	6
Passanten ligplaatsen	55	Water	5
Sluisgeld	2	Stroom	10
		Schoonmak toilet kleine rep. Ca.	12
		Inzet Havenmeester	50
		Toezicht en administratie	23
		Indirecte apparaatskosten	32
		Verharding geen onderdeel van het DVO met SR	10
		Verlichting geen onderdeel van het DVO met SR	10
Tekort	111	Jaarlijkse kosten v. planm. onderhoud	20
Totaal	208	Totaal	208

2.3 Betrokken partijen

Onderstaand een overzicht van de verschillende partijen die zich in de huidige situatie in de haven bevinden of een rol hebben in de exploitatie van de haven.

Gemeente Almere

De gemeente is verantwoordelijk voor de het beheer, onderhoud en de exploitatie van diverse waterrecreatievoorzieningen. Vastgoed (SB) heeft de gebouwen op de sluisgade en de grond (achter de Sluisgade) in de haven in beheer. Als het gaat om de taken in de haven van Almere Haven dan is Stadsbeheer (SB) de uitvoerende instantie.

Waterschap Zuiderzeeland

Waterschap Zuiderzeeland is eigenaar van de gehele waterkering in de haven. Het onderhoud aan de verhardingen van de Sluisgade is de verantwoordelijkheid van de gemeente.

Ondernemers

De ondernemers zijn horecaondernemers die gevestigd zijn in de havenkom (verenigd in een ondernemersvereniging). Verder zijn er de commerciële ligplaatshouders die een ligplaatsovereenkomst hebben in de haven.

Ligplaatshouders

De ligplaatshouders huren een vaste plek in de haven. De rechten en plichten liggen vast in een ligplaatsovereenkomst met de gemeente Almere. De hiervoor gehanteerde tarieven zijn relatief laag. In de precario verordening 2013 worden jaarlijks de Haven- en Sluisgelden vastgesteld.

Voor 2013 gelden onderstaande tarieven:

<u>6. Haven-sluisgelden.</u>		
6.1.	Een passantenligplaats, per meter scheepslengte, Per dag, met een minimum per dag van	€ 1,20 € 5,10
6.5.	Een vaste ligplaats, per jaar:	
6.5.1.	Bij een scheepslengte tot 6 meter	€ 172,20
6.5.2.	Bij een scheepslengte van 6 tot 8 meter	€ 300,20
6.5.3.	Bij een scheepslengte van 8 tot 12 meter	€ 428,30
6.5.4.	Bij een scheepslengte van 12 meter of meer	€ 558,00
6.9.	Het passeren van de sluis te Almere-haven per doorvaart, per schip	€ 2,50

Bewoners

Tenslotte zijn ook de bewoners en bewonersverenigingen partij in de havenkom.

2.4 Overdracht sluis

Een andere opgave die parallel loopt is de overdracht van het beheer en onderhoud van de sluis en wachtsteiger in de haven aan het waterschap Zuiderzeeland. De overdracht staat gepland voor 1 januari 2014. Het betreft op termijn een onbemande en op afstand bediende sluis.

2.5 Lopende verplichtingen / afspraken

In de haven is op dit moment een plaats gereserveerd voor monumentale schepen. Zo heeft de Almeerse Botter AM1 een plek gekregen in de haven. Ook zijn er enkele langlopende contractuele verplichtingen zoals bijvoorbeeld het contract met een Pannenkoekenschip en Partyboot. De langlopende verplichtingen dienen een plek te krijgen in de overeenkomst met een marktpartij.

3. Gewenste situatie

Zoals in de inleiding gesteld heeft de gemeente de wens uitgesproken te onderzoeken of een aantal haven activiteiten die nu onder de verantwoordelijkheid van de gemeente worden uitgevoerd kunnen worden *geprivatiseerd*. Het is de ambitie om gelijktijdig met deze privatisering de *invulling van gastheerschap* te verbeteren, de samenwerking tussen de vertegenwoordigde partijen in de havenkom te bevorderen zodat er meer levendigheid in het havengebied kan ontstaan en meer gebruik gemaakt wordt van de kansen die het gebied te bieden heeft.

3.1 Privatisering

Met privatisering (verzelfstandiging) wordt bedoeld: het gedeeltelijk of geheel overdragen van taken en verantwoordelijkheden van de gemeente aan een andere privaatrechtelijke rechtspersoon (ondernemer / aannemer / vereniging / stichting).

De verzelfstandiging in dit geval betreft het aan marktpartijen overlaten van onderhoud, beheer en exploitatie van de volgende voorzieningen:

- het water in de havenkom van Almere Haven;
- de boxen en de steigers incl. technische installaties;
- de facilitaire gebouwen t.b.v. de haven.

De toekomstige beheerder van de haven wordt volledig verantwoordelijk voor het dagelijks en programmatisch onderhoud van de haven, uitgezonderd de kade en de kademuur. Deze worden niet meegenomen in de verzelfstandiging omdat de kade onderdeel uitmaakt van de waterkering (het dijklichaam). Kade en kademuur zijn eigendom van het waterschap. Het beheer hiervan is als openbaar gebied aan de gemeente opgedragen. Overdragen van deze verantwoordelijkheid is niet gewenst.

De toekomstige beheerder krijgt het recht (en ook de contractuele verplichting) om de havenkom voor eigen rekening en risico te exploiteren, d.w.z. de exploitatie-, beheer- en onderhoudskosten voor eigen rekening te nemen en de inkomsten te behouden. In de concessieovereenkomst kunnen voor een bepaalde, vooraf afgesproken, periode afspraken worden gemaakt die voor de gemeente van belang zijn om de gestelde doelen te realiseren en randvoorwaarden worden gesteld. Kenmerkend is dat het exploitatierisico bij de exploitant ligt. Het kan zijn dat de aanbestedende dienst een (jaarlijkse) bijdrage levert in de exploitatie of een bijdrage ontvangt uit de winst, of dat er geen bijdrage wordt geleverd of wordt ontvangen.

3.2 Invulling gastheerschap

De havenmeester heeft een belangrijke functie in het gastvrij onthalen van gasten in de haven. Maar vooral ook goede voorzieningen zijn noodzakelijk om het gastheerschap in de haven een impuls te kunnen geven. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan verbetering van de sanitaire voorzieningen (douche en toiletruimte). Welke impulsen nog meer nodig zijn om van de havenkom een nog aantrekkelijker verblijfsgebied voor recreanten en vaartoeisten te maken, zal met behulp van deze marktconsultatie worden onderzocht. Op deze wijze zal bij ons een beter beeld moeten ontstaan welke randvoorwaarden wij aan de aanbesteding moeten stellen. Het is de bedoeling dat de markt wordt gevraagd welke ideeën nog meer tot goed gastheerschap kunnen leiden.

Daarnaast is het belangrijk dat wij ruimte blijven bieden aan evenementen zoals bijvoorbeeld het Havenfestival en het Botterfestival en kansen faciliteren om meer evenementen te kunnen organiseren zodat er meer reuring ontstaat in de havenkom.

Hiervoor is een goede overlegstructuur en samenwerking tussen alle partijen in de havenkom nodig. Duidelijkheid hierover in een Programma van Eisen, en goede afspraken onderling, zijn nodig omdat de belangen van de ondernemers in de havenkom strijdig kunnen zijn met de belangen van een marktpartij. Veel botters in de haven op een drukke zomerdag kan betekenen dat er minder betalende passanten kunnen aanleggen in de haven.

3.3 Bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan is uitgangspunt voor de toekomstige situatie en (uitbreidings) mogelijkheden die een toekomstige marktpartij in de haven heeft. Wat in de uitgangspunten tot uitdrukking komt, is dat het grootste deel van de bezuiniging wordt gerealiseerd door hogere

inkomsten. Enerzijds door hogere tarieven en anderzijds door meer ligplaatsen. Het creëren van meer ligplaatsen zal uitsluitend binnen de bestaande wet- en regelgeving mogen worden gerealiseerd. Hiervoor is ook toestemming van het waterschap vereist.

Voor het seizoen 2014 wordt ingezet op een verbeterd voorzieningenniveau. Op dit moment is er geen concreet plan op basis waarvan een omgevingsvergunning voor een nieuwe voorziening kan worden aangevraagd en afgegeven. Hieronder wordt o.a. verstaan het upgraden van de bestaande dan wel het aanleggen van voldoende nieuwe sanitaire voorzieningen en eventuele andere voorzieningen die van belang zijn voor een prettig verblijf in de gemeentelijke haven. Met name op dit onderdeel willen wij de mogelijkheden tot alternatieve oplossingen open houden. Invulling geven aan goed gastheerschap wordt met name op dit gebied onderkend.

3.4 Financiën

Uitgangspunt is dat privatisering in combinatie met de vormgeving van goed gastheerschap, waarbij de nieuwe ondernemer ruimte wordt geboden om het beheer van de haven op een meer commerciële wijze te exploiteren, zal leiden tot een meer profijtelijke exploitatie.

De tot dusver door de gemeente gevoerde exploitatie zal worden opgedeeld in een door derden (markt) geëxploiteerd deel en een resterend gemeentelijk deel (gemeente). Hierbij zullen de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- bij de overname is het aan de ondernemer de bestaande marktprijzen op de markt af te stemmen overeenkomstig het daarbij behorende voorzieningen niveau;
- bestaande contracten dienen te worden gerespecteerd, Daarna is het aan de ondernemer deze te herzien;
- planmatig onderhoud aan de voorzieningen is, tijdens de afgesproken exploitatieperiode, voor rekening en risico van de beheerder / exploitant;
- om als excellent gastheer te kunnen functioneren, zal door de ondernemer wellicht een aantal investeringen moeten doen. Afhankelijk van de investeringsvraag en de daarbij behorende plannen zou de gemeente kunnen besluiten tot een bijdrage van maximaal € 50.000;

4. Werkwijzen en vragen

Uit het voorgaande is gebleken dat bij de opgave zoals verwoord in de vraagstelling meerdere partijen betrokken zijn. De verzelfstandiging van de haven in Almere Haven en het beoogd resultaat hiervan, betreft niet enkel een kostenbesparing maar heeft ook consequenties voor de wijze waarop, na privatisering, invulling wordt gegeven aan de samenwerking tussen ondernemers, gemeente en bewoners.

Start en duur exploitatieovereenkomst

Doelstelling is om de overdracht van het beheer en exploitatie per 1 januari 2014 plaats te laten vinden. Voor de verdere uitwerking wordt gedacht aan een concessieovereenkomst met een vooraf afgesproken geldigheidsduur.

Specifieke vragen:

- Welke voorzieningen zijn het meest bepalend om het gastheerschap vorm te geven;
- waaraan moet bij goed gastheerschap nog meer worden gedacht om het onderscheid te kunnen maken;
- welke kwaliteitsimpulsen zijn gewenst en welke noodzakelijk;
- welke verhouding tussen passanten en vaste ligplaatshouders wordt in deze haven van belang geacht;
- welke eisen moeten we stellen aan een partij die het toekomstige beheer en de exploitatie van de haven gaat uitvoeren;
- is er een minimum aantal ligplaatsen aan het haalbaar exploiteren verbonden;
- hoe marktconform zijn onze thans gehanteerde prijzen mede gelet op het product dat wij leveren?
- is het nodig de gehanteerde tarieven te verhogen t.b.v. een haalbare exploitatie;
- kan een dergelijke haven als zelfstandig onderdeel zichzelf in standhouden (levensvatbaar);
- wat zijn de financiële effecten van deze privatisering en kan daarmee de taakstellende besparing (€ 125.000) worden gerealiseerd;
- welke duur moet aan de exploitatieovereenkomst worden gekoppeld? En waarvan is dit afhankelijk;
- kan van marktpartijen een investering worden verwacht om nieuwe plaatsen te realiseren of om sanitaire voorzieningen te verbeteren c.q. toe te voegen.

We zien het als gemeenschappelijke opgave van zowel gemeente als ondernemers en bewoners om de wensen en eisen die gesteld worden aan een toekomstige partij in beeld te brengen. De uitwerking hiervan vindt plaats in een Programma van Eisen dat de basis is voor de selectie van een partij die in de toekomst het beheer en exploitatie van de haven kan uitvoeren.

5. Procedure

Planning marktconsultatie

Publicatie marktconsultatie	15 mei 2013
Sluitingstermijn reacties marktpartijen	31 mei 2013
Eventuele uitnodiging toelichtend gesprek	10 – 14 juni 2013

U kunt uw antwoorden op de vragen indienen via concerninkoop@almere.nl.

Wij verzoeken u om de deadline aan te houden die is opgenomen in bovenstaande planning.

Verwerking antwoorden

Uw antwoorden op de vragen in dit document worden doorgenomen door de projectteam die het onderzoek namens de gemeente Almere begeleidt.

Alle reacties die wij ontvangen, behandelen wij met de grootst mogelijke zorgvuldigheid.

Wanneer u nadrukkelijk bezwaar heeft tegen de openbaarmaking van (een gedeelte van) uw gegevens, dan kunt u dit kenbaar maken in uw reactie.

Op basis van de reacties op de marktconsultatie kan de gemeente Almere besluiten om enige of alle partijen uit te nodigen om mondeling een aanvullende toelichting te geven op hun antwoorden. Het initiatief hiertoe ligt uitsluitend bij het projectteam.

Overig

Deelname aan de marktconsultatie is geheel vrijwillig en vrijblijvend en heeft op geen enkele wijze gevolgen voor een deelname aan de eventueel nadien te houden tender. Partijen kunnen geen aanspraak maken op vergoedingen van eventueel gemaakte kosten in het kader van de marktconsultatie.

De gemeente Almere is niet gebonden aan de uitkomsten van de marktconsultatie. Informatie in deze marktconsultatie kan afwijken van informatie die later (in het kader van de eventuele tender) wordt verstrekt. Aan de informatie in deze marktconsultatie kunnen geen rechten worden ontleend.