

Propositie verzelfstandigde exploitatie jachthaven Willemstad

Concept, Blue Progress, 24 augustus 2017

Aanleiding en status

De gemeente Moerdijk is eigenaar en exploitant van de jachthaven Willemstad. Zij vindt de exploitatie van een haven geen gemeentelijke kerntaak en onderzoekt de mogelijkheden om de haven door extern te laten beheren en/of te exploiteren. Door een extern bureau werd een verkennend onderzoek gedaan naar de mogelijke voorwaarden waaronder deze externe inzet mogelijk is. Dit heeft geresulteerd in deze marktpropositie. Deze wordt binnen een marktconsultatie voorgelegd en mogelijke partijen om deze aan te scherpen, te verduidelijken en om te toetsen in hoeverre voor deze propositie belangstelling zal zijn. De marktconsultatie is gericht op het verbeteren en verduidelijken van de propositie en staat los van de werkelijke procedure. Informatie uit de marktconsultatie mag door de gemeente vrij gebruikt worden in de verdere procedure. Aan deelname kunnen geen rechten worden verbonden.

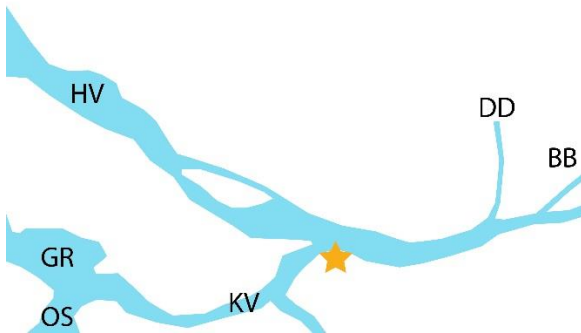
De haven van Willemstad

- Willemstad is gelegen aan het Hollandsch Diep ten oosten van de Volkeraksluizen en de Haringvlietbrug en ligt daarmee op een kruising van vaarwegen van noord naar zuid en van oost naar west. Deze centrale positie levert Willemstad al jaren een koppositie op in de watersport.
- De kern Willemstad is een levendige vestingstad aan de Westpunt van Brabant, op korte afstand van Rotterdam, Breda, Antwerpen en Zeeland. In de kern zitten verschillende horecabedrijven, kleine winkels, goede restaurants en enkele musea. Willemstad is voor veel mensen een dagbesteding om de horeca te bezoeken en een rondje haven en stad te lopen. De kern is levendig en drukbezocht.
- De haven van Willemstad bestaat uit drie te onderscheiden delen:
 - De stadshaven
 - Het havenkanaal
 - De vestinghaven in het vestingwater
- De stadshaven wordt geheel gebruikt voor passanten. Er is geen inrichting met steigers. Een direct aanwonende heeft eigen rechten voor enkele aanlegplaatsen en een vrije zone (zie kaart).
- Het havenkanaal kent een veelheid aan vaste en flexibele functies. Het kanaal biedt plaats aan riviercruiseboten, een brandstofstation, een aanlegplaats voor een veerdienst, voor een Waterbus, een boodschappensteiger en wat extra ruimte voor passanten.
- De vestinghaven kent in totaal 240 vaste ligplaatsen. Daarvan zijn er in seizoen 2017 90% bezet, er zijn lege ligplaatsen in de kleinere boxen en enkele ondiepere ligplaatsen. Er is een passantensteiger en lege vaste plaatsen worden eveneens gebruikt voor passanten.

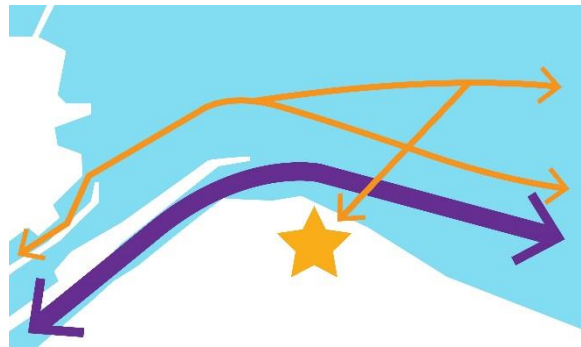
Flexibele samenwerking

De haven van Willemstad is geen statisch geheel qua functies en gebruik. De gemeente wil met de haven inspelen op kansen en regionale initiatieven (zoals veerdiensten, Waterbus etc.) en wil daarmee ook voor de toekomst een aantrekkelijke toeristische hotspot blijven. Een recent initiatief is de ontwikkeling van een riviercruisesteiger net buiten de vesting. Hoewel een particuliere rederij initiatief heeft genomen is de realisatie van invloed op het gebruik van het havenkanaal. Bovendien ligt het voor de hand dat de havenmeesterstaken voor deze riviercruisesteiger onder verantwoordelijkheid van de haven van Willemstad komen te vallen. De gemeente zoekt daarom een flexibele contractvorm voor de haven.

Nautische positie en onderdelen van de haven



De haven van Willemstad ligt op een kruising van vaarwegen in Oost-west en in Noord-zuid richting. Daarmee ligt de haven zeer centraal



De drukke beroepsvaartroute ligt direct voor de ingang van de haven en belemmert daarmee de bevaarbaarheid voor onervaren schippers



De haven van Willemstad kent verschillende functies die op bovenstaande kaart aangeduid zijn. De haven wordt gezien als één geheel



De voorwaarden voor de verschillende havendelen zijn in deze notitie per havendeel omschreven. Bovenstaand de verdeling

Havendelen en voorwaarden

Stadshaven

- De stadshaven is bedoeld voor passanten, schepen die voor één of enkele nachten Willemstad bezoeken. Daarbij is het noodzakelijk dat er voor alle formaten schepen voldoende mogelijkheden zijn en blijven. De haven zal ruimte moeten bieden aan grotere en kleinere schepen. De verhouding zoals deze nu is wordt gewaardeerd. Groei van het aantal passantenplaatsen voor grote jachten, > 15 meter, wordt niet wenselijk geacht.
- De stadshaven is ingericht met palen langs de kademuren en voorzieningen voor elektra, water en redding op de kademuren. Deze voorzieningen zijn onderdeel van de exploitatie. Verdere inrichting met steigers is niet toegestaan, behoudens maximaal één steiger voor kleinere boten aan de oostzijde van de haven parallel aan de zuidelijke kademuur, voor extra comfort voor kleinere passantenschepen
- De maximale verblijfstijd per schip in de haven bedraagt 10 aaneengesloten dagen
- De functie is passantenhaven. Uitgangspunt is dat de bemanning aan boord overnacht
- De functie van de overstort aan de oostzijde van de haven mag niet belemmerd worden
- De haven wordt minimaal 4 weekenden per jaar (vrijdag tot en met zondag) beschikbaar gesteld voor specifieke evenementen waarbij de organisatie van een evenement (waaronder Bietenrace) naar eigen inzicht de haven in kan delen en kan gebruiken. Voor gebruik tijdens de evenementen wordt geen havengeld gevraagd
- Het cultuurhistorisch beeld van de haven mag niet aangetast worden door inrichtingselementen in en om de haven. De historische palen en kademuur worden waar mogelijk beschermd voor behoud
- In de Stadshaven mogen geen boten te koop worden aangeboden, anders dan tijdens evenementen
- In de stadshaven zijn voorzieningen voor elektra en water voor de passanten aanwezig
- In de haven mag niet gewoond worden
- In de stadshaven mogen geen boten verhuurd worden
- Voor de overnachtingen wordt een marktconform tarief per m¹ schipmaat in rekening gebracht. Het tarievenplan van de exploitant is onderdeel van de beoordeling van zijn aanbod
- Beheer van de haven is er op gericht de biodiversiteit van de begroeiing in de kademuren optimaal te houden en de waterkwaliteit te beschermen
- De diepgang in de haven is op sommige plekken beperkt en kan vanwege de stabiliteit van de vestingmuren niet worden aangepast. Het bestaande onderwaterprofiel is een gegeven.

Havenkanaal

- Het havenkanaal geeft toegang tot de vestinghaven en de Stadshaven. Deze toegang moet voor gangbare schepen veilig gegarandeerd worden met een vrije doorvaart van minimaal 10 meter breed
- De verkeersgeleiding (palen) tussen het havenkanaal en de stadshaven blijft intact
- De boodschappensteiger langs de Benedenkade met een lengte van 60 meter blijft behouden. Hier is ruimte voor kort verblijf van schepen in Willemstad (uurrecreatie). Er wordt geen liggeld geheven
- De ligplaats voor het bunkerstation blijft gehandhaafd. De opbrengst hiervan vormt geen onderdeel van de concessie
- Het havenkanaal biedt plaats aan kleine riviercruiseschepen (fietsboten), pontverbinding, waterbus en andere passagiersschepen. Toewijzing van deze ligplaatsen is onderdeel van de concessie
- Het havenkanaal biedt vooralsnog ruimte aan passagiersschepen. De realisatie van een riviercruisesteiger aan het Hollandsch Diep kan deze vraag veranderen. Tot die tijd worden waar mogelijk de riviercruiseschepen een plek geboden in het havenkanaal.

- De eventuele realisatie van een riviercruisesteiger door een particuliere rederij buiten de haven levert andere werkzaamheden (beheer) op en andere inkomsten (vergoeding voor beheer in plaats van opbrengst liggeld). Dit wordt in de concessieovereenkomst middels een aanpassing geconstateerd.
- Voor de hospitaalschepen (passagiersschepen met patiënten aan boord) blijft het nul-tarief van kracht
- Voor kort verblijf van passagiersschepen blijft het aantiktarief van kracht
- De tarieven voor passagiersschepen, veerdiensten en andere bijzondere schepen in het havenkanaal blijven zoals deze nu zijn, maximaal aangepast met het prijsindexcijfer

Vestinghaven

- In de vestinghaven worden op dit moment 240 ligplaatsen aangeboden (zie bijlage bestaande boxenplan)
- De ligplaatshouders en passanten in de stadshaven maken gebruik van een drijvende sanitaire voorziening (zie foto's en plattegrond)
- Direct aan de vestinghaven is een via land bereikbaar plateau met vuilcontainers waar ligplaatshouders en gasten hun afval gescheiden af kunnen laten voeren. Het afsluiten van een contract voor adequate afvoer is een verantwoordelijkheid van de concessiehouder
- De steigers zijn voorzien van elektra, water en reddingsmiddelen
- De ligplaatsen worden deels verhuurd aan inwoners van de kern Willemstad. De gemeente vindt het belangrijk dat de tarieven marktconform zijn. Het tarievenplan van de exploitant is onderdeel van de beoordeling van zijn aanbod.
- Aan de kopse kant van de lange steiger ligt een drijvend havenkantoor voor beheer van de stadshaven, het havenkanaal en de vestinghaven. Dit staat ter beschikking van de beheerder / exploitant en maakt onderdeel uit van de concessie.
- De vestingmuur en de oevers zijn vrij van ligplaatsen ter bescherming van de historische waterstructuur. Gebruik van deze oevers is niet toegestaan
- De vorm van het water is een (historisch) gegeven en mag niet aangepast worden
- In de vestinghaven is bewoning niet toegestaan
- In de vestinghaven is het verkopen van boten alleen toegestaan door particulieren, er is geen bedrijfsmatige scheepsmakelaardij toegestaan
- De vestinghaven biedt in de praktijk plaats aan circa 50% van de passantenovernachtingen in Willemstad. Behoud van voldoende passantencapaciteit is noodzakelijk. Een aparte passantensteiger met een gelijktijdige capaciteit van 20 boten van gemiddeld 10 meter is noodzakelijk?
- De diepgang in de haven is om sommige plekken beperkt en kan vanwege de stabiliteit van de vestingmuren niet worden aangepast. Het bestaande onderwaterprofiel is een gegeven.
- Op dit moment zijn er geen parkeerplaatsen die behoren bij de (vaste) ligplaatsen. Mogelijk worden in de (nabije) toekomst parkeerplaatsen gerealiseerd aan de oostzijde van de haven. Tot die tijd maken havengasten gebruik van de reguliere parkeercapaciteit van Willemstad binnen het geldende regime.
- Bestaande ligplaatshouders hebben in een gemeentelijke sessie aangegeven prijs/kwaliteitsverhouding na de recente tariefsverhogingen niet in balans te vinden. De haven is te duur
- De bestaande ligplaatshouders geven aan dat de toegankelijkheid van de steigers de veiligheid van de schepen en ligplaatshouders onder druk zet. Plaatsen van hekwerken die de toegang beperken zijn echter niet gewenst en niet mogelijk in relatie tot het gebruik van het sanitair door bezoekers van de stadshaven.

Algemeen:

- Het streven is de blauwe vlag te handhaven als kwaliteitslabel voor de haven
- De beheerder of exploitant van de haven draagt de verantwoordelijkheid voor een ordentelijk gebruik van de haven. Daaronder wordt begrepen dat er toezicht is op juist gebruik van de steigers (juiste functies), op veilig gebruik van de steigers en het water (doorvaart, veilig afmeren, leiding nemen bij calamiteiten) en op aantrekkelijke beeldkwaliteit (opruimen of weggleggen wrakken, toezicht op uiterlijk afgemeerde schepen etc.)

Meerwaarde nader te bepalen

- Bij inschrijving van kandidaat concessiehouders zal de gemeente de volgende onderdelen als positief beoordelen
- Inzet van personen met een afstand tot de arbeidsmarkt
- Ontwikkeling van activiteiten of aanpassing van de haven ter verjonging en verbreding van de watersport
- Tarievenplan met marktconforme tarieven voor zowel passantenhaven als vaste ligplaatsen
- Een actieve deelname of houding ten aanzien van evenementen op een goede verankering van de haven in de stad te bereiken
- Een adequaat beheerplan inclusief aanpak havenmeesterschap, interne organisatie, aanwezigheid op het havenkantoor en de haven en aanpak van doorlopende werkzaamheden

Kerngegevens huidige exploitatie

Ten behoeve van deze propositie hebben wij een analyse gemaakt van de kosten en opbrengsten. Er is sprake van meerdere jaren, begroting en gerealiseerde cijfers en doorbelasting van kosten naar reserves etc. Wij hebben deze cijfers vertaald naar een gemiddelde verlies/ en winstrekening waarin meerdere posten werden samengevoegd maar waarin de financiële structuur en mogelijke verdien capaciteit helder wordt.

gecombineerde gemiddelde exploitatierekening haven Willemstad			
kostenpost	bedrag	omzetgroep	bedrag
personeel vast	€ 55.000,00	vaste ligplaatsen	€ 203.000,00
personeel inhuur	€ 74.000,00	passanten	€ 135.000,00
personele inzet gemeente	€ 40.000,00	passagiersschepen reservering en liggeld	€ 26.000,00
beheerkosten	€ 31.000,00	wachtlust	€ 3.000,00
verzekeringen en belastingen	€ 7.000,00	doorleveren nutsvoorzieningen	€ 6.000,00
nutsvoorzieningen	€ 22.000,00		
huur	€ 8.000,00		
onderhoudskosten	€ 77.000,00		
kapitaalslasten rente en afschrijving	€ 98.000,00		
totaal	€ 412.000,00	totaal	€ 373.000,00

Contractvorm

Concessie-overeenkomst voor exploitatie van de haven

Wij gaan uit van een concessie voor exploitatie van de gehele haven waarbij de drie havendelen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn, inclusief de taken en verantwoordelijkheden die daarbij horen.

- De concessie geeft het recht op de exploitatie van de Stadshaven, vestinghaven en het Havenkanaal met gebruik van de daar reeds aanwezige gemeentelijke voorzieningen (steigers, elektra, water, veiligheidsvoorzieningen)
- Binnen de concessie wordt eveneens aan de concessiehouder opgedragen dat deze het nautisch beheer van de haven, handhaving van de veiligheid en handhaving van het juiste gebruik voor haar rekening neemt
- Onder juist gebruik wordt ook gerekend het organiseren van de passagiersschepen die gebruik maken van de voorzieningen van Willemstad en het verzorgen van de reserveringen daarvoor en het vrijhouden van de betreffende steigers
- De concessie-overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van 5 jaren met een vrijblijvende optie op verlenging voor beide contractpartners
- Het niet nakomen van de afspraken en verplichtingen binnen de concessie-overeenkomst is reden voor eenzijdige opzegging door de gemeente Moerdijk
- De vestinghaven wordt onderdeel van de concessie. De gemeente blijft daarmee eigenaar van de bedrijfsmiddelen en geeft deze in gebruik bij de concessiehouder.
- De gemeente neemt samen met de concessiehouder aan het begin van de overeenkomst middels een schouw de staat van de voorzieningen op. De concessiehouder is verantwoordelijk voor het dagelijks onderhoud en het uitvoeren van kleine reparaties (lijst opnemen). De gemeente is verantwoordelijk voor het op peil houden van de voorzieningen en het doen van eventuele vervangingsinvesteringen. Daarvoor wordt jaarlijks een nader te bepalen vast bedrag gereserveerd en door de gemeente na consultatie van de concessiehouder ingezet voor instandhouding van kwaliteit en eventuele aanpassing aan de marktomstandigheden
- Nader te bepalen: wat krijgt concessiehouder ter beschikking (in ieder geval wel de steigers, palen, elektra en watervoorzieningen, gebouwen en andere onroerende voorzieningen, in overleg te bepalen tevens de administratieve middelen zoals computer, reserveringssysteem, meubilair etc.

Procedure

De gemeente is voornemens de exploitatie van de haven middels een concessie te verzelfstandigen volgens bovenstaand model. Zij wil daartoe op basis van vooraf beschreven criteria met kandidaten in gesprek om de beste kandidaat voor de concessie-overeenkomst te kiezen. De gemeente zal een beoordelingscommissie vragen aanbiedingen van kandidaten te wegen en middels gesprekken de kandidatuur en aanpak te verifiëren. De beoordelingscommissie zal op basis van haar bevindingen het college adviseren een concessie overeenkomst aan te gaan met een nader te bepalen partij.

Daarbij zijn de volgende criteria van invloed:

- Plan van aanpak
- Ervaring
- Betrokkenheid met Willemstad
- Tarievenplan
- Personele bezetting (kwaliteit en kwantiteit)
- Te betalen vergoeding voor concessie per jaar

De onderlinge verhoudingen van deze criteria worden vooraf vastgelegd.

De gemeente is voornemens de concept-aanpak (deze notitie) vooraf voor te leggen aan mogelijke marktpartijen en hen te vragen in hoeverre zij aanscherpingen, verbeteringen of showstoppers zien in deze aanpak. De marktconsultatie is vrijblijvend, de gemeente mag de informatie uit de marktconsultatie vrij gebruiken in de verdere uitwerking van haar concessievoorstel. Er kunnen aan de marktconsultatie geen rechten worden ontleend.

Blue Progress

Rob Vrolijk, concept, 18 juli 2017