

Naam: T. Braakhuis
Datum: 22 juni 2021
Team/teamonderdeel: BV Financiën/Vastgoed

Collegevoorstel

Onderwerp	Verkoop tennishal Veenelandenweg 38
Advies	Bespreekstuk
Is er een uiterste behandeldatum?	20 juli 2021
Portefeuillehouder	A. Langius
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	n.v.t.

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

De tennishal gelegen aan de Veenelandenweg 38 is te koop aangeboden aan tennisvereniging ATC Veenhorst. Na een onderhandelingstraject is een akkoord bereikt in de vorm van een huur(ver)koop en opstalrecht. ATC Veenhorst zal de exploitatie van de hal onderbrengen in de Stichting Exploitatie Tennishal Veenelanden. De doelstelling van de ATC Veenhorst is een tennisvereniging en anders dan van de Stichting Exploitatie Tennishal Veenelanden die de tennishal wil exploiteren en gebruiken voor sportdoeleinden. Met de verkoop geeft het college uitvoering aan het grond- en vastgoedbeleid dat de gemeenteraad dit jaar heeft vastgesteld en blijft de binnen tennisfunctie behouden in Almelo.

Voorgesteld besluit

1. De tennishal (excl. ondergrond) gelegen aan de Veenelandenweg 38 te verkopen middels een huurkoopconstructie aan Stichting Exploitatie Tennishal Veenelanden voor een bedrag van 250.000 euro, onder de voorwaarden als verwoord in bijgevoegde huurkoopovereenkomst (bijlage 1).
2. Een recht van opstal te vestigen ten behoeve van de Stichting Exploitatie Tennishal Veenelanden, met betrekking tot de ondergrond van de tennishal en onder de voorwaarden als verwoord in bijgevoegd recht van opstal (bijlage 2).
3. Een correctie toe te passen op het bestaande recht van opstal met ATC Veenhorst voor de ondergrond van de (buiten) tennisbanen, onder de voorwaarden als verwoord in bijgevoegd recht van opstal (bijlage 3).
4. De Stichting Exploitatie Tennishal Veenelanden een incidentele vergoeding van 100.000 euro te geven voor het uitvoeren van regulier onderhoud en geplande vervanging.
5. De bijkomende verkoopkosten (o.a. overdrachtsbelasting), 65.000 euro voor achterstallig onderhoud, uit te voeren door de gemeente Almelo en 100.000 euro voor de Stichting Exploitatie Tennishal Veenelanden beschikbaar te stellen en deze te dekken uit de verkoopopbrengsten van 250.000 euro.
6. De raad voor te stellen de Begroting 2021 bij verzamelbesluit in de Najaarsrapportage 2021 te wijzigen.

Inleiding

In het op 26 januari 2021 door de raad vastgestelde Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 (Raad – 2006301) is beschreven welk eigendom in bezit wordt gehouden en welke in aanmerking komt voor verkoop: vastgoed dat behoort tot de kernportefeuille blijft in eigendom. Vastgoed dat tot

de portefeuille ontwikkelingsvastgoed behoort, wordt in eigendom gehouden indien er concreet perspectief is op ontwikkeling. Vastgoed dat niet tot één van deze twee portefeuilles behoort wordt in principe afgestoten. De tennishal behoort niet tot de kernportefeuille en kan verkocht worden. Het pand is door Cushman & Wakefield gewaardeerd op een vrije verkoopwaarde van 380.000 euro (tennishal incl. ondergrond). De tennishal wordt onder de getaxeerde waarde verkocht, omdat grond in eigendom blijft van de gemeente Almelo, zoals dit ook is gebeurd bij de tennisbanen en andere sportcomplexen. Voor de grond wordt een recht van opstal gevestigd voor 1 euro per jaar. Door verkoop aan de Stichting Exploitatie Tennishal Veenelanden blijft de functie voor binnen tennis in Almelo behouden.

ATC Veenhorst is al opstalhouder van de buiten tennisbanen die naast de hal gelegen zijn. Bovendien is het gewenst de hal te behouden voor de tennisfunctie en sportfunctie. Daarom is gekozen voor één op één verkoop en is de hal niet op de openbare markt aangeboden. ATC Veenhorst heeft gekozen om het eigendom van de tennishal onder te brengen in de voor dit doel opgerichte Stichting Exploitatie Tennishal Veenelanden. Het onderbrengen van vastgoed in een aparte stichting is een vrij gangbare constructie in de sportwereld. De doelstelling van ATC Veenhorst is een tennisvereniging en anders dan van de Stichting Exploitatie Tennishal Veenelanden die de tennishal wil exploiteren voor sportdoeleinden. Er is een directe binding tussen de vereniging en de stichting en er is dan ook geen bezwaar tegen verkoop aan de stichting.

De stichting is na overdracht zelf verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud, een goede nul-situatie is daarom gewenst. De gemeente zorgt er voor dat de tennishal bij verkoop voldoet aan de wettelijke eisen en aan de noodzakelijke staat van onderhoud. Om die reden is er mechanische ventilatie aangebracht. De tennishal voldoet zonder ventilatie niet aan het Bouwbesluit 2012. Daarnaast is onder andere schilderwerk uitgevoerd en is de drainage hersteld. Het dak zal nog worden gerepareerd en de parkeerplaatsen aan de voorzijde worden hersteld. Deze kosten zou de gemeente ook moeten maken als de hal in eigendom blijft en worden nu wat versneld uitgevoerd.

Zoals vastgesteld in het Bibob-beleid, heeft er ten behoeve van deze transacties een Bibob-onderzoek plaatsgevonden. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken om niet over te gaan tot aangaan van een huurkoopovereenkomst en het vestigen van een recht van opstal.

Beoogd effect

De tennishal te verkopen middels een huurkoopovereenkomst in combinatie met een opstalrecht voor de ondergrond. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020: panden die niet behoren tot de gemeentelijke kern- of ontwikkelportefeuille worden verkocht.

Argumenten voor

- 1.1 *Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het gemeentelijke grond- en vastgoedbeleid.*
Het pand behoort niet tot de kern-portefeuille en kan daarom worden verkocht zoals in de Nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 is vastgesteld. Verkoop aan de Stichting Exploitatie Tennishal Veenelanden en de overeengekomen prijs sluiten aan bij dit beleid.
- 1.2 *Minder lasten voor de gemeente Almelo.*
De eigendoms- en exploitatielasten komen te vervallen bij verkoop. De huurinkomsten zijn lager dan de exploitatiekosten ± 40.000 euro per jaar.
- 2.1 *Een opstalrecht is nodig om het eigendom te splitsen.*
Wanneer de tennishal wordt verkocht zonder ondergrond, is het nodig om een opstalrecht te vestigen. De ondergrond blijft eigendom van de gemeente Almelo en de tennishal niet. Zonder opstalrecht zal de gemeente Almelo als grondeigenaar het eigendom van de tennishal natrekken en door natrekking eigenaar worden van de tennishal. Door vestiging van een opstalrecht wordt dit voorkomen. Met het opstalrecht verleent de gemeente Almelo de tennisvereniging (onder voorwaarden) toestemming om op onze grond een tennishal te hebben.

- 3.1 *De begrenzing van het huidige opstalrecht klopt niet.*
Het huidige opstalrecht voor de tennisbanen loopt ook gedeeltelijk over de tennishal en de ondergrond. Door de huur(ver)koop met opstalrecht aan de tennisvereniging is het noodzakelijk om dit bij te stellen.
- 3.2 *De opstalrechten zijn toe aan vernieuwing en verduidelijking.*
Het hebben van de buiten tennisbanen was geregeld via drie separate opstalrechten. Eén van die opstalrechten is door tijdsverloop komen te vervallen en zal vernieuwd moeten worden. Verder is het eigenlijk helemaal niet nodig om voor de buitenbanen drie aparte opstalrechten in stand te houden. Daarom wordt geadviseerd om, nu toch een grenscorrectie moet plaatsvinden, direct de drie opstalrechten samen te voegen tot één nieuw opstalrecht.
- 4.1 *De onderhoudsvergoeding is noodzakelijk voor de uitvoering van gepland onderhoud.*
De komende jaren staat er behoorlijk wat onderhoud gepland (o.a. tennistapijt). De Stichting Exploitatie Tennishal Veenelanden heeft hier niet voor kunnen sparen en vandaar dat de stichting hiervoor een incidentele vergoeding ontvangt.
- 5.1 *De raad is bevoegd de Begroting 2021 bij verzamelbesluit in de Najaarsrapportage 2021 te wijzigen.*
De raad is bevoegd de Begroting 2021 bij verzamelbesluit in de Najaarsrapportage 2021 te wijzigen.

Kanttekeningen

- 1.1 *Als niet wordt voldaan aan de betalingsverplichting, dan vervalt het eigendom terug.*
Indien de Stichting Exploitatie Tennishal Veenelanden niet meer kan voldoen aan hun betalingsverplichting, dan wordt de huurkoopovereenkomst beëindigd en vervalt het eigendom van het pand weer terug aan de gemeente Almelo.
- 1.2 *Andere opties worden niet verkend.*
Andere opties, zoals bijvoorbeeld het openbaar verkopen van de tennishal zijn niet verkend.

Kosten, opbrengsten en dekking

De incidentele baat door verkoop van de hal van 250.000 euro minus de incidentele vergoeding van 100.000 voor het uitvoeren van regulier onderhoud en geplande vervanging aan de Stichting Exploitatie Tennishal Veenelanden, ten gunste te laten komen van de algemene middelen. De kosten voor aanbrengen ventilatie van 13.000 euro is opgevangen binnen het huidige taakveld (2020) en vervangen dak en herstraten parkeerplaats 65.000 euro alsmede de bijkomende verkoopkosten te dekken uit de verkoopopbrengsten van 250.000 euro en te betrekken bij de Najaarsrapportage 2021.

Uitvoering

Notariële overdracht/uitvoering van de huurkoop en de opstalrechten zal plaatsvinden rond juli/augustus 2021. Afhankelijk van de afspraak bij de notaris.

Bijlagen

1. Huurkoopovereenkomst (Intern – 77749)
 2. Recht van Opstal ondergrond (Intern -77749)
 3. Recht van Opstal buitenbanen (Intern – 77774)
 4. Taxatierapport (Intern – 77667)
 5. Exploitatieoverzicht (Intern – 77673)
-

Procesinformatie

Intern overleg

Het voorstel is afgestemd binnen het de eenheid Bedrijfsvoering – team Vastgoed en financieel adviseur.

Afstemming met portefeuillehouder

Dit voorstel is afgestemd met portefeuillehouder Langius (Vastgoed) en Maathuis (Sport) en door hun akkoord bevonden.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier via IBabs (openbaar).