Raadsvoorstel

Onderwerp:	Erfpacht restaurant jachthaven
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	30 maart 2021
Behandelend ambtenaar:	Tanja Rossum
Registratienummer:	GZDGCB107847/146534

Inleiding:

Met de informatienotitie GZDGCB107847/131156 bent u geïnformeerd over de beëindiging van de onderhandelingen met de Stichting Jachthaven en Camping te Helling (hierna: SJCH) over het restaurant Op de Haven. In deze informatienotitie hebben we aangegeven dat we de gemeenteraad graag betrekken bij het verdere proces. Hiermee geven we ook uitvoering aan de motie van 23 april 2020 waarin de raad heeft aangegeven eerst kennis te willen nemen van de uitkomsten van de gesprekken met de SJCH, alvorens over te gaan tot een (verdere) (pre)contractuele fase, noch met SJCH noch met enig andere partij.

Nu de SJCH heeft aangegeven geen gebruik te gaan maken van hun voorkeursrecht, heeft de gemeente conform de erfpachtovereenkomst, een jaar de tijd om het restaurant op de markt te zetten. Dit mag niet voor een lagere verkoopprijs of tegen betere voorwaarden dan welke aan de SJCH zijn aangeboden. Na een jaar kan de SJCH opnieuw gebruik maken van hun voorkeursrecht. Dit zijn de juridische kaders die volgen uit de erfpachtovereenkomst met de SJCH. Door het pand nu tegen een marktconform tarief in de verkoop te zetten voldoen we aan deze kaders.

De gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen kenbaar te maken over de volgende stap, de verkoop van het pand. Dit omdat het een verkoop betreft van pand met een getaxeerde waarde boven de € 500.000. Op grond van de financiële verordening heeft de gemeenteraad dan de gelegenheid om wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Doel is om zo snel mogelijk een exploitant voor het restaurant te krijgen. Nog langere leegstand is niet wenselijk.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

De volgende wensen en bedenkingen op te nemen over het concept besluit van het college van B&W om het pand aan de Helling 7 (restaurant jachthaven) te verkopen voor een bedrag van minimaal € 509.000,-, waarbij (minimaal) dezelfde voorwaarden worden gehanteerd als voor SJHC golden:

a. De erfpachtovereenkomst met de SJCH voor de jachthaven, gelijk op laten lopen met de nieuwe erfpachtovereenkomst voor het restaurant (25 á 30 jaar).

b. In de koopovereenkomst en/of in de erfpachtovereenkomst een gebruiksbepaling (gebruik als restaurant) opnemen met een boetebepaling en een kettingbeding (voor het geval het pand doorverkocht wordt). Dit om te voorkomen dat het pand gekocht wordt door bijvoorbeeld een belegger en langere tijd leeg blijft staan.

c. De locatie moet in gebruik blijven als restaurant: “Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije drank.”

d. De nieuwe exploitant moet van toegevoegde waarde zijn voor het betreffende gebied en een positieve bijdrage leveren aan deze voor Culemborg belangrijke recreatieve en toeristische plek.

e. De nieuwe exploitant moet samenwerking aangaan met de SJCH en de watersportvereniging en hierbij de visie op de gebiedsontwikkeling van de SJCH/watersportvereniging onderschrijven.

Argumenten:

We hebben langdurige onderhandelingen gevoerd met de SJCH en diverse scenario’s met hen besproken. Ook zijn twee taxaties uitgevoerd, waarvan de tweede samen met de SJCH. De SJCH heeft aangegeven zich te conformeren aan de uitkomst van deze tweede taxatie. Op basis van deze tweede taxatie is een aanbieding gedaan voor een pachtprijs voor het restaurant. Dit nadat de SJCH had aangegeven dat aankoop van het pand voor hen geen optie is. De SJCH heeft aangegeven dat ze de marktconforme pachtprijs niet kunnen betalen en de overname van het restaurant volgens de door ons aangeboden canon/pachtconstructie voor hen dus niet haalbaar is. Daarmee zijn de onderhandelen met de SJCH beëindigd.

We willen het pand nu zo snel mogelijk op de markt zetten. We hebben inmiddels gesproken met een horecamakelaar en deze is positief over een verkoop van het pand tegen minimaal de getaxeerde waarde. Er is, ondanks corona, redelijk wat vraag naar horecapanden, en op het moment weinig aanbod. Verder hebben zich al diverse partijen gemeld die interesse hebben voor het pand.

We willen de makelaar opdracht geven om het pand op de markt te zetten en te verkopen. Het college zal deze opdracht al dan niet geven als zij de wensen en bedenkingen van de gemeenteraad heeft ontvangen.

De grond zal in erfpacht worden uitgegeven voor een periode van 25 á 30 jaar (in overleg met de SJCH i.v.m. het gelijktrekken van de termijn van de erfpachtovereenkomsten) met mogelijkheden tot verlenging.

Kanttekeningen:

Vanwege corona zijn de banken op dit moment terughoudend met het verstrekken van financiering voor horecapanden. Wat het effect hiervan is op de verkoop van het pand is op dit moment moeilijk in te schatten.

De nieuwe exploitant moet samenwerking aangaan met de SJCH en de watersportvereniging. We benoemen dit bij de verkoop, omdat we dit van belang achten. Samenwerking komt van twee kanten en vraagt iets van de betrokken partijen. Als gemeente hebben we echter geen formele sturingsinstrumenten om dit af te dwingen. De SJCH heeft wel al aangegeven graag in gesprek te treden met de gemeente en de nieuwe pachter om gezamenlijk tot een goede samenwerking te komen.

Kosten, Baten, Dekking:

Het pand is door de gemeente gekocht van de vorige eigenaar voor een bedrag van € 505.000. Dit bedrag zou het pand ook weer op moeten brengen.

Personele en/of Juridische gevolgen:

Er zijn geen personele consequenties. Op basis van de erfpachtovereenkomst met de SJCH hebben we een jaar de tijd om het pand te verkopen tegen minimaal dezelfde voorwaarden die we hebben aangeboden aan de SJCH.

Communicatie en Burgerparticipatie:

Er is uitgebreid overleg gevoerd met de SJCH en diverse scenario's zijn met hen besproken. Helaas heeft dit niet tot overeenstemming geleid.

Wanneer het pand in de verkoop gaat zal hier breed over gecommuniceerd worden, o.a. door de verkoopmakelaar. Ook zullen wij alle personen die interesse hebben getoond benaderen.

Bijlagen:

Geen

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB/107847/146534

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

De volgende wensen en bedenkingen op te nemen over het concept besluit van het college van B&W om het pand aan de Helling 7 (restaurant jachthaven) te verkopen voor een bedrag van minimaal € 509.000,-, waarbij (minimaal) dezelfde voorwaarden worden gehanteerd als voor SJHC golden:

a. De erfpachtovereenkomst met de SJCH voor de jachthaven, gelijk op laten lopen met de nieuwe erfpachtovereenkomst voor het restaurant (25 á 30 jaar).

b. In de koopovereenkomst en/of in de erfpachtovereenkomst een gebruiksbepaling (gebruik als restaurant) opnemen met een boetebepaling en een kettingbeding (voor het geval het pand doorverkocht wordt). Dit om te voorkomen dat het pand gekocht wordt door bijvoorbeeld een belegger en langere tijd leeg blijft staan.

c. De locatie moet in gebruik blijven als restaurant: “Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije drank.”

d. De nieuwe exploitant moet van toegevoegde waarde zijn voor het betreffende gebied en een positieve bijdrage leveren aan deze voor Culemborg belangrijke recreatieve en toeristische plek.

e. De nieuwe exploitant moet samenwerking aangaan met de SJCH en de watersportvereniging en hierbij de visie op de gebiedsontwikkeling van de SJCH/watersportvereniging onderschrijven.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 20 mei 2021.

De griffier De voorzitter

A.N. van Aarsen G. van Grootheest