Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Verkoop delen van OGtent in relatie tot het zwembad.

Zaak- & documentnr. : Z/24/124072 201661776
Portefeuillehouder : G.J.C. Schrijner

Opsteller : Aarnout van Gilst
Afd. Realisatie en Beheer
Telefoonnr: 06-2143 5468

Samenvatting

In het centrum van Duiven is de Multi Functionele Accommodatie (hierna te noemen MFA) de OGtent als onderdeel van het Vitaal Centrum gerealiseerd. De realisatie heeft plaatsgevonden in 2015 en aanvankelijk was het de bedoeling dat deze MFA verkocht zou worden. Dat is toen niet gelukt.

Op 21 maart 2023 heeft de raad het splitsen van het eigendom van de commerciële ruimten op de begane grond en de bovenetages behandeld. Vanaf die tijd zijn een groot deel van de ruimten op de begane grond verkocht. Besloten werd tevens de bovenetages in eigendom te houden. Inmiddels doen zich grote problemen voor met de exploitatie van het zwembad, dit is met de raad gedeeld via een kennisgeving. Er is, doordat zich een koper heeft gemeld, aanleiding tot verkoop van het zwembad en alle commerciële ruimten (op de bovenste etage en nog één ruimte op de begane grond). Het college verzoekt de raad om goedkeuring om dit proces vorm te geven en op te pakken.

Beslispunten

De raad besluit:

1. Het college opdracht te geven om een proces op te starten waarbij verkoop van delen van de OG-tent of zelfs de gehele OG-tent (op termijn) gerealiseerd kan worden.

2. Bij de verkoop het behoud van het zwembad niet als harde voorwaarde te stellen indien dit een hoge verkoopopbrengst in de weg staat.

Aanleiding

De exploitatie van het zwembad in de OGtent gaat moeizaam. De exploitant betaalt slechts een deel van de kosten en geen huurpenningen. De exploitant van het zwembad heeft grote achterstand in betalingen. Het dossier is inmiddels overgedragen aan een incassobureau. Van hieruit is de vraag naar voren gekomen of het niet beter is het zwembad te sluiten. De benodigde bijdrage vanuit de gemeente is namelijk ten minste € 80.000,- per jaar

Eind Q1 van 2024 heeft zich een belegger in vastgoed en exploitant van zwembaden en sportvelden gemeld. Hij wil verwerving en exploitatie van het zwembad. Hierbij kunnen garanties of voorbehouden worden opgenomen. Kandidaat koper is ook bereidt de uitstaande schuld van de huidige exploitant aan de gemeente over te nemen. Een lang traject om te onderzoeken maar naar verwachting met een positief resultaat voor de

gemeente. De gemeente wordt ontlast van onderhoud en beheer, heeft geen financiële verantwoording en voldoet aan de maatschappelijke visie; alleen maatschappelijk vastgoed in eigendom hebben en geen commercieel vastgoed.

Belegger/koper is hier uitgebreid over gehoord door Team Vastgoed en heeft ook met het college van burgemeester en wethouders een oriënterend gesprek gehad. Er is voldoende aanleiding deze mogelijkheden te onderzoeken.

Beoogd effect

Verkoop van de OGtent met waarborgen van alle maatschappelijke functies.

Argumenten

1.1 Eerder (maart 2023, zie bijlage 3) heeft de raad besloten om de bovenetages in eigendom te houden.

Wel is toen aangegeven indien zich een kans tot verkoop voordoet dat deze benut wordt. Omdat nu blijkt dat er een of meerdere kopers zijn wil het college de mogelijkheid benutten om tot verkoop over te gaan met behoud van de aanwezige functies. Het college vraagt hiervoor vooraf instemming van de raad ondanks dat op grond van artikel 160 lid 1 sub e van de Gemeentewet de bevoegdheid tot het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen van de gemeente bij het college van Burgemeester en Wethouders berust.

1.2 De gemeente Duiven zou slechts maatschappelijk vastgoed in eigendom moeten hebben.

Dit betekent dat de gemeente geen commercieel vastgoed in eigendom zou moeten hebben. De raad heeft ook nooit expliciet een algemeen belang in het kader van de wet Markt en Overheid (zie bijlage 2) besluit genomen voor zwemvoorzieningen. Met een dergelijk besluit wordt mogelijk gemaakt om de huurprijs aan te passen (verlagen) zonder dat er strijdigheid met het mededingingsrecht optreedt en dus kan op basis daarvan niet gezegd worden dat het van algemeen belang is. Het openhouden van het zwembad in de OGtent brengt hoge kosten met zich mee. Dit brengt de vraag of het maatschappelijk acceptabel is hiermee door te gaan. De kosten zijn aanzienlijk ook al vanwege de gederfde huurinkomsten. Bovendien zijn de overige ruimten op de bovenetage wel commercieel verhuurd wat ook door de markt opgepakt kan worden.
Het college heeft de signalen over het belang van het zwembad zeker gehoord en denkt dat er in de markt meer mogelijkheden zijn om het bad over te nemen en te exploiteren. Om te weten te komen of exploitatie van het zwembad overgenomen kan worden door een andere partij is er een marktconsultatie uitgevoerd (zie bijlage 1: kennisgeving exploitatie zwembad). Hiervoor zijn 8 partijen benaderd waarvan er 4 hebben gereageerd. De conclusie die hieruit kan worden getrokken is dat is dat zonder een aanzienlijke bijdrage van de gemeente en verduurzamingsmaatregelen De OGtent niet geëxploiteerd kan worden.

1.3 Verkoop van de OGtent als geheel is altijd al de bedoeling geweest en met de unieke kans die zich nu voordoet willen we dat realiseren.

Ten tijde van de bouw van de OGtent stond niemand te springen de risico’s over te nemen. Ook de Coronacrisis heeft niet bijgedragen aan het gemakkelijk kunnen verkopen van vastgoed. Inmiddels gaat het economisch gezien weer voorspoedig, in het vastgoed worden goede prijzen gerealiseerd. Voor veel gemeenten komen er financieel zware tijden aan (door het waarschijnlijk verlagen van het gemeentefonds). Het elimineren van risico’s zal bijdragen aan een gezondere financiële uitgangssituatie. Voor de verkoop stellen we onderstaande vier scenario`s voor:

1) Overname van de exploitatie van het zwembad.

2) Verkoop en exploitatie van het zwembad.
3) Verkoop en exploitatie van het zwembad en alle commerciële ruimten op de bovenste verdieping (tweede etage) en begane grond voor zover in eigendom van de gemeente.
4) Verkoop van alle overige (maatschappelijk vastgoed) ruimten in eigendom van de gemeente in de OGtent, te weten op de eerste verdieping de OGtent en de bibliotheek.

Vooralsnog zien we scenario 3 als minst risicovol naar de toekomst toe omdat een koper dan in totaliteit de meeste kans maakt om het vastgoed winstgevend te verhuren / laten exploiteren. Verliezen en winsten kunnen dan tegen elkaar worden weggestreept.

Bij scenario 1 en 2 bestaat het risico dat de nieuwe exploitant de activiteiten moet staken als hij de overname en/of verkoop en exploitatie van het zwembad niet kan realiseren Dit ondanks dat de verplichte exploitatie van een zwembad met een kettingbeding geregeld kan worden. Bij scenario 3 heeft een nieuwe eigenaar/belegger de mogelijkheid om winsten en verliezen eerst tegen elkaar weg te strepen waardoor onderaan de streep toch een plusje overblijft.

Scenario 4 wordt als te vergaand gezien en omdat de OGtent in de onderhandelingen een lage huurprijs heeft bedongen in ruil voor inbreng van grond zal een belegger daar verlies op draaien. Wel kan in het proces tot verkoop eerste recht van koop meegegeven worden voor over 15 jaar, het herzieningsmoment van de huurovereenkomst met de OGtent.

1.4 Een van de kopers heeft aangegeven het personeel in dienst van de huidige exploitant over te willen nemen.

Dit “team” verzorgd instructies en lessen maar ook verhuur van het badwater aan derden. Ze zijn woonachtig in Duiven en omgeving.

2.1 In het verkoopproces zullen we criteria opnemen die zodanig van aard zijn dat de koper de meeste risico’s van de gemeente overneemt tegen de beste prijs.

Aan de voorkant zullen ook de geconsulteerde partijen van de marktconsultatie worden gevraagd of zij kansen zien voor zichzelf om mee te dingen in het verkoopproces. Op het moment dat er geen animo blijkt te zijn staat de mogelijkheid open om één op één met een goede motivatie te verkopen. Bij meer gegadigden/animo wordt het een openbare verkoop middels een makelaar.

2.2 Indien behoud van het zwembad een hoge verkoopopbrengst in de weg staat kiest het college voor de hoogste verkoopopbrengst en niet voor het behoud van het zwembad.

Deze financieel zware tijden vragen om scherpe keuzes.

Kanttekeningen

1.1 Als verkoop één op één plaats vindt (de uniciteitsroute) zal de belegger er mogelijk op aansturen het zwembad te verwerven en exploiteren tegen een aankoopprijs ter grootte van de jaarlijkse kosten voor de gemeente of zelfs minder.

Het uitgangspunt voor koper zal mogelijk zijn het ontlasten van de gemeente van kosten. Voor de gemeente markeert echter de marktwaarde taxatie van de OGtent het startpunt van de onderhandelingen.
De uniciteitsroute zal ook moeten voldoen aan de voorwaarden van het Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778). Dit betekent dat de gemeente gemotiveerde en verifieerbare besluiten moet nemen die openbaar worden gepubliceerd waarbij er tussen de voorgenomen verkoop en de feitelijke verkoop een 20 dagen van mogelijkheid van bezwaar en beroep moet liggen.

1.2 Als er meer gegadigden zijn voor verkoop en/of exploitatie van delen of het geheel van de OGtent dan volgt een openbare verkoopprocedure conform het Didam-arrest.

Dit brengt een veranderde marktpositie voor de gemeente met zich mee. Verkoop zal dan geschiedden middels een gerenommeerde landelijke makelaarsorganisatie.

Financiële paragraaf

De kosten voor de gemeente in de huidige situatie met de vigerende gebruiksovereenkomst zijn begroot op circa € 80.000,- per jaar exclusief een post onvoorzien; zoals dit jaar is gebleken met herstel van diverse lekkages van het zwembad en de te nemen voorzorgsmaatregelen ad € 14.000,- Daarnaast wordt er door de huidige exploitant van het zwembad geen huur betaald die in 2015 is vastgesteld op € 11.000,- per maand.

De totale boekwaarde van het pand was in december 2023 € 5.696.282,-. Bij verkoop zal de opbrengst in mindering worden gebracht op de boekwaarde waarbij voor de maatschappelijke midden-etage nog een boekwaarde overblijft.

Participatie en communicatie

Vanuit diverse politieke partijen en betrokken burgers is gebleken dat het openhouden van het zwembad wenselijk is. In het recente verleden is er met regelmaat gepubliceerd door journalisten over het al dan niet sluiten van het zwembad.

Voor de verkoop van de vrije ruimtes op de begane grond is een plaatselijke makelaar aangetrokken, dat proces loopt al. Voor de openbare verkoop van de eerste en tweede verdieping zal Team Vastgoed met een makelaar(-kantoor) tot een voorstel naar het college van Burgemeester en Wethouders komen.

De raad zal door middel van een kennisgeving worden geïnformeerd over de voortgang en de uitkomst van het proces.

Huurders zullen ook meegenomen worden in het proces van verkoop.

Planning

Enkele verkennende gesprekken hebben reeds plaatsgevonden. Er is medegedeeld dat eerst goedkeuring van de raad nodig is om verder te gaan.

Toegezegd is dat de raad z.s.m. in juni een voorstel ontvangt.

Het proces voor het taxeren van alle ruimten is gestart.

Na dit voorstel zal het proces om te komen tot verkoop opgestart worden. Dit proces zal vormgegeven worden conform het Didam Arrest van de Hoge raad.

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn al in IBABS aanwezig, klik op de link:

1 Kennisgeving Exploitatie zwembad in de OGtent, uitkomst marktconsultatie en actuele informatie. raad 28 mei 2024.

2 raadsvoorstel vaststelling economische activiteiten in het algemeen belang - art. 25h Mededingingswet Gemeenteraad Duiven 7 juli 2014, agendapunt 9.

3 Raadsvoorstel Vitaal Centrum Duiven - fase II verdiepingen, 23 maart 2023, agendapunt 7.

Vertrouwelijke bijlagen

1. Brief kandidaat koper inzake visie zwembad 19-3-2024

   Vertrouwelijkheid van correspondentie met gegadigde koper(s) is nodig om belangen van gemeente en potentiële kopers te borgen.
   We kunnen zo ook goed onderzoek doen naar de achtergrond van kopers, de financiële draagkracht, risico's etc. Als we het proces doorlopen hebben en het heeft geleid tot een transactie dan is het ook een moment dat de gemeente en potentiële koper een bericht maken voor de raad en daarna voor de pers.

Duiven, 2 juli 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven,

A.F. (Anton) van der Gaag	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester