B&W VOORSTEL

Kenmerk: 2024-033905

Datum b&w-vergadering:
11 juni 2024

Onderwerp:
Overname onroerende zaken zalencentrum de Bongerd

Te nemen besluit:

1. De onroerende zaken (waaronder lambrisering, podium etc) in zalencentrum de Bongerd over te nemen voor een bedrag van €50.000,-.
2. De kosten voor de overname van de onroerende zaken te dekken uit de post ‘onvoorzien’.
3. Het voorstel tijdelijk aan de openbaarheid te onttrekken op grond van artikel 5.1 tweede lid onder b van de Wet open overheid tot 1 juli 2024 of zoveel later als de huur- en beheerovereenkomst is overeengekomen.

Team/ behandelend ambtenaar:
TV / Miranda Bosman

Status advies:
niet openbaar

Portefeuillehouder:
Wethouder Rik van den Dam

Doorgeleiding naar de raad:
nee

Betrokkenen bij advies extern:

Betrokkenen bij advies intern:
TF – financieel adviseur

TBF – accountmanager bedrijven

TV- vastgoedregisseur

TIC:
nee

Bijlagen voor B&W:
- Bijlage 1: e-mail nieuwe exploitant
- Bijlage 2: opsomming onroerende zaken de Bongerd

Bijlagen voor raad:
n.v.t.

Te nemen besluit

1. De onroerende zaken (waaronder lambrisering, podium etc) in zalencentrum de Bongerd over te nemen voor een bedrag van €50.000,-.
2. De kosten voor de overname van de onroerende zaken te dekken uit de post ‘onvoorzien’.
3. Het voorstel tijdelijk aan de openbaarheid te onttrekken op grond van artikel 5.1 tweede lid onder b van de Wet open overheid tot 1 juli 2024 of zoveel later als de huur- en beheerovereenkomst is overeengekomen.

Inleiding

In uw vergadering van 30 januari 2024 is het besluit genomen akkoord te gaan met de tussentijdse opzegging van de huurovereenkomst en de beheerovereenkomst door de exploitanten/beheerders van Zalencentrum “De Bongerd” en sport- en welzijnsaccommodatie ’t Binnenveld te Heteren (hierna te noemen: de Bongerd) per 1 juli 2024.
De exploitant vroeg voor de overname van de inventaris en de opgebouwde goodwill een bedrag van €400.000. De gemeente heeft besloten om de inventaris en de goodwill niet over te nemen.

In het kader van het Didam-arrest is de verhuur en exploitatie van de Bongerd openbaar gepubliceerd, alle geïnteresseerden konden zich melden bij de gemeente. Er hebben zich vier gegadigden gemeld en een presentatie gegeven. Voor aanvang van de presentaties hebben twee gegadigden zich teruggetrokken. De overname is inmiddels gegund aan één van de gegadigden (hierna te noemen: de nieuwe exploitant). De onderhandelingen met betrekking tot de inventaris (roerende zaken) zijn naar tevredenheid afgerond. De nieuwe exploitant gaat hiervoor een bedrag betalen van € 50.000.
De huidige exploitant wil ook een bedrag van € 50.000 voor de onroerende zaken waaronder vloeren, lambrisering, zonneschermen, plafonds (zie bijlage 1). Zalencentrum de Bongerd is destijds casco opgeleverd en de huidige exploitant heeft alles zelf aangeschaft.
De nieuwe exploitant heeft kenbaar gemaakt in zijn businessplan geen rekening gehouden te hebben met de overname van de onroerende zaken.
De huidige exploitant geeft aan dat indien de onroerende zaken niet worden overgenomen, hij alle onroerende zaken die hij zelf heeft aangeschaft uit het pand verwijdert.

Beoogd resultaat

Door aankoop (overname) van de onroerende zaken voor een bedrag van €50.000 kan de nieuwe exploitant per 1 juli a.s. beginnen met de exploitatie van de Bongerd.

Argumenten en onderbouwing

1.1 Continuïteit voor gebruikers

Door de overname van de onroerende zaken is de continuïteit van de overname gewaarborgd en kunnen de verenigingen vanaf 1 juli gebruik blijven maken van de Bongerd. Indien wij de onroerende zaken niet overnemen is er op 1 juli a.s. een casco Bongerd. Wij moeten veel investeren om hier weer een bruikbaar zalencentrum van te maken. Dit kost tijd en geld.

1.2 Zekerheid voor nieuwe exploitant

De overname door de gemeente zorgt voor meer zekerheid voor de nieuwe exploitant zodat zijn businessplan realistisch is.

1.3 Aanschaffen van de onroerende zaken is niet nodig
Als wij alle onroerende zaken van de huidige exploitant overnemen dan hoeven wij deze niet nieuw aan te schaffen. Verhuur van een zalencentrum zonder bijvoorbeeld vloeren is mogelijk lastig.

1.4 Omschrijving verhuurde in de publicatie
In de publicatie van de gemeente is niet exact vermeld dat de verhuur casco zal zijn. De nieuwe exploitant mag (zonder andere vermelding) ervan uitgaan dat de verhuur inclusief de onroerende zaken is.

2.1 Investering met economisch nut
Het betreft hier een investering met economisch nut en zal dus als uitgave van € 50.000 worden geactiveerd.

3.1 Financiële gegevens van de nieuwe exploitanten
Er staan financiële gegevens van de exploitanten in het voorstel.

Kanttekeningen en onderbouwing

Financiën

Het (aankoop)bedrag voor de onroerende zaken is € 50.000. Het betreft hier een investering met economisch nut en zal dus als uitgave van € 50.000 worden geactiveerd. In dit specifieke geval is een afschrijvingstermijn van 10 jaar het meest realistisch. Met daarbij een rentepercentage van 1,5% betekent dat een structurele jaarlijkse kapitaallast van € 5.400. Omdat de aankoop zich voordoet in de loop van dit jaar, doen voornoemde kapitaallasten zich voor vanaf boekjaar 2025. In de begroting 2025 is met deze kapitaallasten nog geen rekening gehouden. Daarom zal gezocht worden naar structurele dekking in de begroting 2025. In de begroting 2025 zit een budget van € 55.000 voor de post ‘onvoorzien’. In de nu voorliggende dekkingsvoorstellen voor jaarschijf 2025 via de Kadernota 2025 wordt echter voorgesteld om de post ‘onvoorzien’ in 2025 af te ramen met € 50.000. Er resteert dan dus nog € 5.000 die dus ingezet zou kunnen worden ter dekking van voornoemde kapitaallasten.

Rol gemeente, interactie en initiatiefnemer

De initiatiefnemers zijn de huidige en nieuwe exploitant. Het is voor de gemeente wenselijk dat de overname op een goede wijze wordt afgehandeld. Het betreft hierbij een privaatrechtelijke handeling van de gemeente, wij zijn verhuurder.

Eventuele bestuurlijke aandachtspunten

Er zijn geen bestuurlijke aandachtspunten.

Duurzaamheid

Door de aankoop van de huidige onroerende zaken hoeft de gemeente geen ‘nieuwe’ onroerende zaken aan te schaffen.

Vervolg

Planning
Zodra het college een besluit heeft genomen, worden de exploitanten per e-mail danwel telefonisch geïnformeerd, de nieuwe exploitant start per 1 juli aanstaande.

Communicatie

De huidige en nieuwe exploitant worden per e-mail danwel telefonisch geïnformeerd over de uitkomst en het vervolg.

Evaluatie

Eindgesprek en oplevering van het object met de huidige exploitanten.