RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Vitaal Centrum Duiven - fase II verdiepingen

Zaak- & documentnr.	: Z/22/102928/201594745	**Opsteller**	: Fleur Oppelaar
Portefeuillehouder	: J. Goossen	**Team**	: Ruimtelijke ontwikkeling

Samenvatting
In 2015 is 'gebouw 2' gerealiseerd in het centrum van Duiven als onderdeel van de ontwikkeling van het Vitaal Centrum. Een gebouw met deels een maatschappelijke en deels een commerciële functie. De huidige opdracht vanuit de raad d.d. 10 oktober 2017 is het pand fase 2 te vervreemden. De verkoop als geheel is onderzocht en niet haalbaar gebleken. Met name het commerciële deel (begane grond) past niet binnen de gemeentelijke taak. Er heeft inmiddels besluitvorming plaatsgevonden over de begane grond. Voor de verdiepingen wordt voorgesteld dit deel in eigendom te houden en onder te brengen bij de afdeling Realisatie en Beheer en financieel af te hechten in de gemeentebegroting.

Beslispunten

1. *In te stemmen met het in eigendom houden van de verdiepingen van fase 2 VCD en vooralsnog blijven verhuren conform huidige situatie, waarbij voor de beide verdiepingen geldt dat indien er aanleiding voor verkoop is dit nader te onderzoeken;*
2. *Bij eventuele verkoop van de verdiepingen de maatschappelijke functie van de eerste verdieping te handhaven;*
3. *In te stemmen met het opnemen van de benodigde financiële middelen in de gemeentelijke begroting ten behoeve van groot onderhoud*;
4. *In te stemmen met het voorstel om het voordeel van circa € 1,2 mln. ten gunste te laten komen van de Algemene Reserve.*

Aanleiding
In 2015 is 'gebouw 2' gerealiseerd in het centrum van Duiven als onderdeel van de ontwikkeling van het Vitaal Centrum. Een gebouw met deels een maatschappelijke en deels een commerciële functie. Een belegger zou dit pand ontwikkelen en exploiteren, maar toen deze partij afhaakte heeft de gemeente besloten het pand zelf te realiseren met de intentie een koper te zoeken. Het pand is voor het functioneren van het centrum en de maatschappelijke samenhang van Duiven van belang.

De huidige opdracht vanuit de gemeenteraad d.d. 10 oktober 2017 is het pand fase 2 te vervreemden. De verkoop als geheel is onderzocht en niet haalbaar gebleken.
De ontwikkelende partij (Explorius) die in 2015/2016 aan de lat stond om het gebouw te ontwikkelen heeft geprobeerd het pand te verkopen aan een belegger. Dat lukte niet, met name omdat de beleggers het pand te ingewikkeld vonden met maatschappelijke functies met (op dat moment) onzekere toekomst. In de jaren daarna is via de makelaar diverse keren geprobeerd het pand als geheel te verkopen, maar elke keer bleek de complexiteit van het pand het onaantrekkelijk te maken voor kopers. Daarna is geprobeerd om de verkoop van de grond van fase 4 te combineren met de verkoop van het gebouw fase 2. Er was toen één gegadigde die ernaar wilde kijken, de rest wilde fase 2 niet kopen. Dit is uiteindelijk niet gelukt. In 2020 is naar aanleiding van een studie naar maatschappelijk vastgoed van de gemeente geconcludeerd dat het wenselijk is om relatief nieuw maatschappelijk vastgoed

dat goed loopt in het centrum van Duiven in eigen hand te houden. Een gecombineerde verkoop van het pand als geheel valt daarmee af.
Het zwembad op de tweede verdieping van het pand wordt niet rendabel geëxploiteerd. Er is sprake van staatssteun en deze situatie moet worden beëindigd. Deze situatie is ontstaan per 1 januari 2019. Op dat moment is een gebruiksovereenkomst gesloten met de exploitant, omdat met de huidige exploitatie van het zwembad geen huur kon worden opgebracht. In de gebruiksovereenkomst is opgenomen dat wel een vergoeding van de servicekosten is verschuldigd (energie, water, onderhoud e.d.). De verwachting was dat dit zou worden opgelost door een rendabeler exploitatie in de toekomst of bij de verkoop van het pand. Dit is nu beide niet aan de orde. Het college heeft besloten het contract met de huidige exploitant te beëindigen en het pand te huur aan te bieden. Invulling met andere functies dan een zwembad is rendabeler en er is voldoende aanbod van zwembaden in de nabijheid. Daarom wordt beoordeeld of een potentiële huurder bijdraagt aan een rendabele gemeentelijke exploitatie en aan de maatschappelijke samenhang in het pand.

De begane grond en de verdiepingen hebben beide een verschillende functie en dynamiek. Met name het commerciële deel (begane grond) past niet binnen de gemeentelijke taak. Over de verkoop van de begane grond heeft besluitvorming in het college plaatsgevonden op 1 november 2022. In de ronde tafel bijeenkomst van de gemeenteraad op 19 januari wordt hier nog aandacht aan besteed.

Planning
De huurders van het pand zijn na besluitvorming in het college geïnformeerd dat er voor hen geen wijzigingen zijn als gevolg van het besluit.

Beoogd effect
Het beoogde effect is helderheid te geven over de gewenste eigendomssituatie van de verdiepingen van fase 2 VCD en de bijbehorende financiën goed te verankeren in de gemeentebegroting.

Argumenten
1.1 Verkoop geheel verdiepingen niet haalbaar binnen kaders.
De opbrengsten uit de verhuur zijn lager dan de kosten voor beheer en exploitatie van de verdiepingen. Hierdoor zal de opbrengst bij verkoop lager zijn dan de boekwaarde en moet een deel van de boekwaarde worden afgeboekt. Daarnaast zijn de ruimtes in het pand zo met elkaar verbonden, dat het voor een belegger te veel risico met zich mee brengt om het pand te exploiteren. Ook verkoop aan een maatschappelijke partij is niet opportuun, omdat deze een deel van het risico bij de gemeente zou willen neerleggen. Zij zijn er immers niet op ingericht om risicodragend een gebouw te exploiteren met meerdere huurders.
1.2 Huidige constructie voor verhuur en beheer functioneert goed.
De verdiepingen functioneren qua invulling goed. De ruimtes zijn verhuurd aan maatschappelijke functies. De invulling draagt bij aan de maatschappelijke binding in Duiven. Het beheer wordt momenteel uitgevoerd door Stichting Ogtent, de grootste huurder in het pand, en dat verloopt goed. Er is duidelijkheid over de huurinning, de servicekosten en de opvolging van onderhoudszaken. Stichting Ogtent communiceert hierover helder richting de gemeente. Bij het behoud van het pand in gemeentelijk eigendom, is de huidige situatie op dit moment de meest wenselijke constructie. Zie ook de notitie ‘Fase 2 Vitaal Centrum Duiven’ d.d. december 2022.
1.3 Mogelijkheden verkoop kunnen wijzigen met rendabele exploitatie
Wanneer marktomstandigheden wijzigen en er een rendabelere exploitatie is gerealiseerd, kan zich de mogelijkheid voordoen dat de verdiepingen alsnog worden verkocht. Er wordt niet actief op gestuurd, maar mocht er aanleiding zijn om dit deel van het pand alsnog te verkopen, wordt dit onderzocht.
2.1 Behoud maatschappelijke functies

De maatschappelijke invulling van het pand levert een belangrijke bijdrage aan (het centrum van) Duiven. Wanneer in de toekomst toch (een deel van) de verdiepingen worden verkocht, wordt de maatschappelijke functie van in ieder geval de eerste verdieping gehandhaafd.

3.1 Reservering voor groot onderhoud is nog niet opgenomen in de gemeentelijke begroting

Voor het uitvoeren van groot onderhoud is een MeerJarenOnderhoudsPlan opgesteld. De benodigde reservering (circa € 97.000 per jaar voor de verdiepingen; inclusief zwembadinstallaties) om dit groot onderhoud uit te voeren is nog niet opgenomen in de gemeentelijke begroting, vanwege de vervreemdingsopgave voor het pand. Nu het pand in eigendom van de gemeente blijft, is een reservering hiervoor nodig om de komende jaren groot onderhoud uit te kunnen voeren.

3.2 De kosten voor de verdiepingen zijn hoger dan de (huur)opbrengsten.

De kosten (kapitaallasten, onderhoud, beheer) zijn voor de verdiepingen een kleine € 165.000 hoger dan de opbrengsten. Dit heeft twee oorzaken: het zwembad wordt niet rendabel geëxploiteerd en Stichting Ogtent heeft grond ingebracht in het centrumplan, dat is verrekend d.m.v. een lage huurprijs in het gebouw fase 2 VCD. Ten aanzien van het zwembad heeft het college besloten om de huidige overeenkomst met de exploitant van de zwemschool te beëindigen wanneer zij niet aan de betalingsverplichting kunnen voldoen. De ruimte van het zwembad wordt te huur aangeboden, met de mogelijkheid om er een andere functie in te vestigen. Hierdoor verandert mogelijk nog een en ander in de financiën ten opzichte van de huidige situatie. Voor het totaal van het pand, betekent het dat de gemeentelijke financiën hiermee in overeenstemming moeten worden gebracht.

4.1 Het deel dat in eigendom van de gemeente blijft moet tegen boekwaarde op de balans worden opgenomen.

Vanwege de verkoop van de begane grond en het in eigendom houden van de verdiepingen wijzigt de waardering van het pand. Het gevolg van de verandering van de waardering van het pand is dat deze tegen de boekwaarde op de balans opgenomen moet worden. De geactualiseerde boekwaarde plus de vrijval van de gevormde voorziening levert eenmalig een voordeel op van circa € 1,2 mln. Voorgesteld wordt dit voordeel ten gunste te laten komen van de Algemene Reserve.

Kanttekeningen

1.1 Met het in eigendom houden van de verdiepingen wordt niet voldaan aan de wens van de gemeenteraad om het pand te vervreemden

De gemeenteraad heeft gevraagd het hele pand te vervreemden. Aan die vraag wordt niet voldaan.

3.1 Er blijft een tekort op de exploitatie van fase 2 VCD

Indien alle units op de begane grond verkocht zijn ontstaat een tekort op de exploitatie van het pand. Voorlopig is dat niet aan de orde. Daarnaast is er de afgelopen jaren ook nog een reserve gevormd om eventuele tekorten op te vangen. Tevens wordt nog bekeken hoe de kosten op de verdiepingen verder te drukken zijn.

De lagere inkomsten uit huur aan Stichting Ogtent duurt conform de overeenkomst nog zo'n 18 jaar (einddatum contract 30-09-2040). Verwachting is dat met het beëindigen van de overeenkomst voor het zwembad het negatieve saldo voor het overige deel beperkt wordt. De inkomsten van de verkoop van de begane grond kan bijdragen aan compensatie van het negatieve saldo en ook kan de opgebouwde reservering voor onderhoud en tegenvallers worden ingezet om tekorten op te vangen. Op deze manier wordt de verkoop van de begane grond neutraal opgevangen. De komende jaren verwachten we daarom nog met een sluitende exploitatie te kunnen werken.

4.1 Mogelijke afboeking installaties zwembad leidt tot een eenmalig verlies

Indien het zwembad wordt gesloten leidt dit mogelijk tot een afwaardering van de installaties die hiervoor zijn aangelegd. De waarde hiervan bedraagt in 2022 nog ruim € 200.000. De mogelijke afboeking hiervan leidt tot een eenmalig verlies.

Financiële paragraaf
Met het besluit om de verdiepingen in bezit te houden en de begane grond te vervreemden verandert, op basis van de financiële regelgeving, de waardering van het pand. Verdiepingen zijn te beschouwen als maatschappelijk vastgoed. Waardering hiervan vindt plaats op basis van de oorspronkelijke vervaardigingswaarde minus de reguliere afschrijvingen die hierop van toepassing zijn. De begane grond is wel te beschouwen als investering met economisch nut. Omdat taxatiewaarde hiervan hoger ligt dan de boekwaarde dient uit te gaan te worden van deze lagere boekwaarde. Het gevolg van de verandering van de waardering van het pand is dat deze tegen de boekwaarde op de balans opgenomen moet worden. De geactualiseerde boekwaarde plus de vrijval van de gevormde voorziening levert eenmalig een voordeel op van circa € 1,2 mln. Voorgesteld wordt dit voordeel ten gunste te laten komen van de Algemene Reserve.

Voor het pand is, op basis van de resultaten de afgelopen jaren, tevens nog een reserve gevormd. Met de inzet van deze reserve, de verwachte boekwinsten bij verkoop van units op de begane grond en de in te zetten kostenreducties (m.n. het zwembad) wordt voor de komende jaren een sluitende exploitatie van het pand voorzien.

Participatie en communicatie
Ter voorbereiding van deze besluitvorming is gesproken met de bestuurder van Stichting Ogtent en met de exploitant van het zwembad. De huurders worden na de besluitvorming in het college geïnformeerd over dit besluit.

Intergemeentelijke samenwerking
Niet van toepassing.

Bijlagen
2015954753 - Notitie Fase 2 Vitaal Centrum Duiven, d.d. december 2022

Duiven, 10 januari 2023.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

mr. drs. R. (Rutger) den Haan	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester