

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Voorstel tot beschikbaarstelling van een budget van € 1.087.474,- ter dekking van de kosten voor de sloop van de sporthal Sportlaan 1 te Boxmeer.

Nummer:

7k.

AAN de raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 24 augustus 2021

Aanleiding

Op basis van de erfpachtaakte van 2 november 1977 met betrekking tot de tennishal Sportlaan 1 Boxmeer, was de gemeente gehouden om bij einde erfpacht het eigendom van de tennishal te verwerven tegen betaling van een opstalvergoeding.

De hal is sinds augustus 2020 in eigendom van de gemeente. Hergebruik in de huidige toestand en herontwikkeling zijn onrendabel. De beheerskosten van het leegstaande object lopen op. Sloop van het pand is de meest gereede optie.

Nadere toelichting

De sectoren Ruimte en Inwoners hebben onderzocht wat de mogelijkheden voor gebruik en/of herontwikkeling van de sterk verouderde sporthal zijn. Onderzocht zijn de opties: verkoop, verhuur, herontwikkeling, inzet voor onderwijs of sport of een combinatie van beide. De conclusie is als volgt:

- Verkoop van het object is niet aan de orde omdat in dat geval een eigendoms-eiland van derden ontstaat midden in een groot gemeentelijk eigendom.
- Verhuur is in de huidige toestand niet aan de orde in verband met huidige (onderhouds-)toestand van het pand. Dit maakt verhuur bouwtechnisch, kostentechnisch en juridisch (huurrecht) onmogelijk tenzij er zeer forse onrendabele investeringen plaatsvinden.
- De beheerskosten lopen op.

Doeltreffendheid/doelmatigheid

De gemeente is door het gewezen vonnis van de rechtbank Oost-Brabant d.d. 15 april 2020 eigenaar van de sporthal geworden. Hergebruik of herontwikkeling zijn in de huidige toestand niet aan de orde. De beheerskosten lopen op. Door sloop van de verouderde sporthal wordt voorkomen dat de kosten van beheer jaarlijks doorlopen.

Rol van de gemeente

Beslisser.

Alternatieven en afwegingen

Aangezien hergebruik in de huidige toestand of herontwikkeling niet aan de orde zijn kan gekozen worden voor bestendig beheer van het pand voor de komende jaren. De kosten lopen in dat geval door zonder uitzicht op een nieuwe ontwikkeling. De toestand van het 40 jaar oude pand zal in dat geval verder achteruit gaan.

Wettelijke basis

Artikel 160 van de Gemeentewet, de Financiële verordening gemeente Boxmeer en de Wet arhi.

Financiën

Bij sloop, dient de boekwaarde van het pand in één keer afgeboekt te worden. Deze boekwaarde is per 31-12-2021 € 1.012.474 (opstalvergoeding van oorspronkelijk € 995.000 + bijkomende investeringskosten). De hiermee samenhangende kapitaallasten zijn € 53.369 per jaar. Deze kapitaallasten vervallen bij sloop. Voorgesteld wordt de kosten voor het afboeken van de boekwaarde te dekken uit de Algemene reserve.

Tevens dient er rekening gehouden te worden met sloopkosten en onderzoekskosten (o.a. flora fauna, asbest en bodem). Naar inschatting € 75.000. Voorgesteld wordt ook deze te dekken uit de Algemene reserve.

Totaal komt dan ten laste van de Algemene reserve € 1.087.474.

Als het pand niet wordt gesloopt, dient rekening te worden gehouden met beheerskosten (gas, water licht, belastingen, klein onderhoud) van ca € 20.000 - 25.000 per jaar. Deze zijn nu nog niet verwerkt in de begroting.

Wet arhi

Het voorstel is goedgekeurd door de fusiepartners en zal na akkoordbevinding door uw raad voor goedkeuring naar de provincie worden verzonden. Van belang bij de besluitvorming is de urgentie om te slopen in verband met de hoge doorlopende en oplopende maandelijks kosten voor beheer en instandhouding van het object.

Afstemming andere projecten/derden

Nadat bekend werd dat de sporthal terug zou vallen aan de gemeente is intern het project opgestart om een nieuwe invulling aan deze locatie te geven. Onderhavig voorstel is de uitkomst van die exercitie.

Duurzaamheid

Indien wordt besloten om over te gaan tot sloop zal gesloopt worden conform het zogenaamde "groen sloopbestek" waarbij het uitgangspunt is dat zoveel mogelijk restmaterialen worden hergebruikt.

Voorlichting

Indien wordt besloten om tot sloop over te gaan worden de omliggende sportverenigingen geïnformeerd over de werkzaamheden.

Voorstel

Voorgesteld wordt:

1. een budget van € 1.087.474,- beschikbaar te stellen ter dekking van de kosten van de af te boeken boekwaarde van € 1.012.474 ,-(per 31-12-2021) en de sloopkosten van € 75.000,-;
2. de hieruit voortvloeiende lasten te dekken uit de Algemene reserve.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
de loco-secretaris, de burgemeester,

A.J.M. Reintjes

K.W.T. van Soest

Bij het onderwerp voorstel tot beschikbaarstelling van een budget van € 1.087.474,- ter dekking van de kosten voor de sloop van de sporthal Sportlaan 1 te Boxmeer horen de volgende bijlagen:

- Concept raadsbesluit.