Raadsvoorstel

Onderwerp **Zaakid**	Aankoop pand 2B-Home 2022-102561
Auteur	Robbert Westerveld +31793468291 R.Westerveld@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Directeur	E.C.R.H. Eijkelberg
Portefeuillehouder	Wethouder Van der Meer
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	Zo spoedig mogelijk vanwege de wens van de eigenaren van 2B-Home om zo spoedig het pand aan de gemeente te verkopen.
Programma(s)	Programma 4 Vrije tijd
Eerdere besluitvorming	Toezegging 546 d.d. 19 april 2022 Toezegging 547 d.d. 19 april 2022 Raadsvoorstel Locatieadvies en investeringsvoorstel Zwembad en voorstel vervanging sportfaciliteit Driesprong d.d. 15 juli 2019 Raadsmemo Stand van zaken Sporthal Driesprong d.d. 29 juli 2020
Samenvatting	De eigenaren van het gebouw van 2B-Home stoppen met het exploiteren van het zalencentrum en hebben met de gemeente overeenstemming bereikt over het beëindigen van het recht van opstal. In dit voorstel wordt aan de gemeenteraad gevraagd een investeringskrediet en een jaarlijks exploitatiebudget beschikbaar te stellen. Zo krijgt de gemeente de maximale regie over de grond en het gebouw voor toekomstige ontwikkelingen, bovendien kan gebouw direct ingezet worden voor maatschappelijke activiteiten.
Bijlagen	1. Vaststellingsovereenkomst 1a. Taxatierapport 1b. Taxatierapport 2. Inventarislijst 3. Begrotingswijziging

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Aankoop pand 2B-Home
2022-102561

De raad van de gemeente Zoetermeer;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 maart 2023

besluit

1. Een investeringskrediet ter grootte van € 920.812,- beschikbaar te stellen voor het verwerven van het opstalrecht van het gebouw van 2B-Home, gelegen aan de Dr. J.W. Paltelaan 103 te Zoetermeer.
2. Een investeringskrediet ter grootte van € 40.582,50 beschikbaar te stellen voor het overnemen van de inventaris van 2B-Home.
3. Een jaarlijks toenemend budget voor de annuïtaire afschrijving van beslispunt 1 beschikbaar te stellen met een looptijd van 20 jaar op programma 4 Vrije tijd, startend in het jaar 2024 met een bedrag van € 37.898,-. Daarnaast een budget voor de rente van beslispunt 1 beschikbaar te stellen met een looptijd van 20 jaar op programma 4 Vrije tijd, startend in het jaar 2024 met een bedrag van € 18.416,-, jaarlijks afnemend met 2%,te verantwoorden in het Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen (OAD).
4. Een jaarlijks toenemend budget voor de annuïtaire afschrijving van beslispunt 2 beschikbaar te stellen met een looptijd van 5 jaar op programma 4 Vrije tijd, startend in het jaar 2024 met een bedrag van € 7.798,-. Daarnaast een budget voor de rente van beslispunt 2 beschikbaar te stellen met een looptijd van 5 jaar op programma 4 Vrije tijd, startend in het jaar 2024 met een bedrag van € 812,-, jaarlijks afnemend met 2%, te verantwoorden in het Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen (OAD).
5. In 2023 een eenmalig budget beschikbaar te stellen op programma 4 Vrije tijd voor de exploitatiekosten van het gebouw van 2B-Home van € 51.565,- en vanaf 2024 structureel budget van € 116.489,- en deze kosten te dekken uit inkomsten van verhuur.
6. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over onderdeel 6 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 15 mei 2023

de griffier, de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding
2B-Home Vastgoed B.V., eigenaar van het zalencentrum aan de Dr. J.W. Paltelaan 103, heeft als gevolg van de coronamaatregelen in september 2020 besloten om te stoppen met de exploitatie en het gebouw te verkopen. De grond onder het gebouw is eigendom van de gemeente en wordt gehuurd door 2B-Home. Er is een recht van opstal gevestigd, welke afloopt op 20 december 2025. Vanwege een nog te ontwikkelen gebiedsvisie voor het Vernèdepark en de Dr. J.W. Paltelaan, de strategische ligging en het besluit om de sportfacilteit van de Driesprong aan de overkant van de weg te vervangen en in dit gebied een nieuwe sporthal te realiseren , wordt het recht van opstal niet verlengd.

2B-Home heeft in september 2020 overeenstemming met een potentiële koper bereikt, de gemeente is destijds akkoord gegaan met deze verkoop. De aspirant-koper was op de hoogte van het aflopen van het recht van opstal eind 2025 maar wilde het pand toch aankopen. Het verkooptraject tussen 2B-Home en de aspirant-koper is vervolgens gestart. De aspirant-koper heeft zich eind 2021 echter toch teruggetrokken, omdat de financiering niet rond kwam. 2B-Home heeft zich vervolgens bij de gemeente gemeld, om samen te zoeken naar een oplossing voor de ontstane situatie.

In februari 2022 is er een nieuwe ontwikkeling. Een nieuwe geïnteresseerde partij meldt zich bij 2B-Home om het pand aan te kopen. De gemeente gaat opnieuw met de verkoop akkoord, onder de voorwaarde dat het recht van opstal niet wordt verlengd. Hierop besluit de nieuwe aspirant-koper zich terug te trekken, omdat zij op zoek is naar een plek waar zij zich structureel kan vestigen.

Naar aanleiding van een agenderingsverzoek van verschillende fracties zijn toezeggingen 546 en 547 gedaan. De toezegging is om te laten uitzoeken of het pand van 2B-Home door de gemeente kan worden aangekocht en uit te zoeken of het pand gebruikt kan worden voor maatschappelijke initiatieven.

Waardebepaling
In de tussen de gemeente en 2B-Home afgesloten opstalovereenkomst zijn afspraken gemaakt over hoe de aankoopwaarde van het pand wordt bepaald bij het beëindigen van de overeenkomst. In lijn met deze afspraak is het pand door 2 onafhankelijk taxateurs getaxeerd. Op basis van deze taxaties zijn de gemeente en 2B-Home een aankoopprijs van € 920.812,- (kosten koper, exclusief overdrachtsbelasting) overeengekomen. Om het pand direct door de gemeente in exploitatie te kunnen nemen, is de inventaris aangeboden voor een bedrag van € 40.582,50. De mogelijke aankoop van deze inventaris, waarvan een lijst in de bijlage is toegevoegd, is als apart beslispunt meegenomen in dit voorstel.

Ontwikkelingen in het gebied
Het pand van 2B-Home is gelegen in het Burgemeester Vernèdepark, een gebied waar de gemeente momenteel een gebiedsvisie voor aan het ontwikkelen is. Deze gebiedsvisie dient in 2023 ter besluitvorming te worden aangeboden aan de gemeenteraad. In de nabije omgeving van het pand van 2B-Home is sportcentrum de Driesprong gelegen. Op 15 juli 2019 heeft de gemeenteraad de beslissing genomen om een nieuw zwembad te realiseren in het van Tuyllpark en sportcentrum de Driesprong te slopen. Om de binnensportruimtes van de Driesprong te vervangen, is het besluit genomen om een nieuwe sporthal te bouwen. Aangezien deze binnensportruimtes vanwege het gebruik door nabijgelegen onderwijsinstellingen en de sportverenigingen een sterke binding met gebied hebben, dient de

nieuwe sporthal in hetzelfde gebied terug te komen. Over de voortgang van de realisatie van deze sporthal is de gemeenteraad op 29 juli 2020 geïnformeerd.

Visie op het gebruik van 2B-Home
Het gebouw heeft een bedrijfsruimte ter grootte van ca. 1.089 m2. De bedrijfsruimte is ingedeeld in een entree/hal met garderobe, magazijn, toiletgroep (inclusief gehandicaptentoilet), ontvangstruimte met bar, keuken en 5 zalen. De zalen zijn middels schuifwanden nader in te delen. Op de eerste verdieping bevinden zich een balkon en de technische ruimten.



Totdat de gebiedsvisie voor het Vernèdepark en de Dr. J.W. Paltelaan is vastgesteld en daarmee een definitieve invulling van het pand kan worden bepaald, is de verwachting dat het gebouw minimaal kostprijs dekkend kan worden geëxploiteerd. De jaarlijkse exploitatielasten voor het gebouw zijn naar verwachting € 98.000,- per jaar (inclusief kapitaallasten, onderhoud en exploitatie). De verwachting is dat door de zalen los te verhuren er jaarlijks voldoende huuromzet kan worden gerealiseerd om deze jaarlijkse exploitatielasten te kunnen dekken. Door te kiezen voor het los verhuren van de zalen kan het gebouw ingezet worden voor verschillende maatschappelijke partijen in de stad. De beoogde activiteiten zijn denksport, dans, yoga, mindfulness, vecht- en verdedigingssport, ontmoeten en vergaderen.

Beoogd effect
Door het aankopen van het pand van 2B-Home heeft de gemeente de maximale regie om het gebouw en de grond in te zetten voor toekomstige ontwikkelingen op deze plek. Bijvoorbeeld voor het realiseren van een sporthal of om (schuif)ruimte te bieden aan andere ontwikkelingen. De visie op de toekomst van het gebouw zal worden meegenomen in de ontwikkeling van de gebiedsvisie voor het Burgemeester Vernèdepark. In de periode tot aan de vaststelling van de visie en de bijbehorende uitvoeringsagenda kan het gebouw van 2B-Home worden ingezet voor het bieden van ruimte aan maatschappelijke activiteiten.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Een investeringskrediet ter grootte van € 920.812,- beschikbaar te stellen voor het verwerven van het opstalrecht van het gebouw van 2B-Home, gelegen aan de Dr. J.W. Paltelaan 103 te Zoetermeer.
2. Een investeringskrediet ter grootte van € 40.582,50 beschikbaar te stellen voor het overnemen van de inventaris van 2B-Home.
3. Een jaarlijks toenemend budget voor de annuïtaire afschrijving van beslispunt 1 beschikbaar te stellen met een looptijd van 20 jaar op programma 4 Vrije tijd, startend in het jaar 2024 met een bedrag van € 37.898,-. Daarnaast een budget voor de rente van beslispunt 1 beschikbaar te stellen met een looptijd van 20 jaar op programma 4 Vrije tijd, startend in het jaar 2024 met een bedrag van € 18.416,-, jaarlijks afnemend met 2%,te verantwoorden in het Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen (OAD).

4. Een jaarlijks toenemend budget voor de annuïtaire afschrijving van beslispunt 2 beschikbaar te stellen met een looptijd van 5 jaar op programma 4 Vrije tijd, startend in het jaar 2024 met een bedrag van € 7.798,-. Daarnaast een budget voor de rente van beslispunt 2 beschikbaar te stellen met een looptijd van 5 jaar op programma 4 Vrije tijd, startend in het jaar 2024 met een bedrag van € 812,-, jaarlijks afnemend met 2%, te verantwoorden in het Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen (OAD).
5. In 2023 een eenmalig budget beschikbaar te stellen op programma 4 Vrije tijd voor de exploitatiekosten van het gebouw van 2B-Home van € 51.565,- en vanaf 2024 structureel budget van € 116.489,- en deze kosten te dekken uit inkomsten van verhuur.
6. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten

1.1 Bij beëindiging van het recht van opstal op 20 december 2025 is de gemeente van rechtswege verplicht om de waarde van het pand te vergoeden aan de opstalnemer (2B-Home). Dit voorstel trekt dit moment in tijd naar voren.

De huidige eigenaar van het pand (2B-Home) is vanwege de coronapandemie al reeds in 2020 gestopt met de exploitatie. Door het pand eerder aan te kopen dan het verlopen van het recht van opstal hoeft 2B-Home niet langer kosten te maken en kan de gemeente starten met het ontwikkelen van plannen voor het gebied.

1.2 Het pand biedt voldoende exploitatiemogelijkheden voor de korte termijn.

Het pand bevindt zich in een goede staat van onderhoud en is direct inzetbaar voor exploitatie door de gemeente. De beoogde activiteiten zijn denksport, dans, yoga, vecht- en verdedigingssport, ontmoeten en vergaderen.

2.1 Door het overnemen van de huidige inventaris, kan het pand na overname direct door de gemeente in exploitatie genomen worden.

Voor het exploiteren van een zalencentrum is inventaris benodigd. Voorgesteld wordt om de volledige inventaris van 2B-Home over te nemen, zodat het pand na overname direct door de gemeente in exploitatie kan worden genomen. De inventaris bevindt zich in een redelijk tot goede staat.

Kanttekeningen

1.1 Door het eerder dan het verlopen van het recht van opstal aankopen van het gebouw, neemt de gemeente een deel van het ondernemingsrisico van 2B-Home over.

De gemeente en 2B-Home hebben een opstalovereenkomst welke afloopt op 20 december 2025. In 2020 is 2B-Home vanwege de coronamaatregelen gestopt met exploiteren en heeft getracht om het pand te verkopen, dit is niet gelukt. Door het pand eerder dan het beëindigen van het recht van opstal over te nemen, neemt de gemeente voor de periode van bijna 2 jaar een vervroegd exploitatierisico. Door het pand direct beschikbaar te stellen voor maatschappelijke activiteiten, levert dit huurinkomsten op en wordt er een maatschappelijke impact gecreëerd.

2.1 Vanwege de planvorming in het gebied kent de aanschaf van de inventaris een korte afschrijftermijn.

Indien het gebouw wordt geïntegreerd in een sporthal of het een andere bestemming krijgt, dan is een groot deel van de inventaris niet meer bruikbaar voor dit pand. Onderzocht kan worden welke inventaris hergebruikt kan worden voor andere doeleinden.

3.1 Door de exploitatielasten te dekken vanuit programma 4 Vrije tijd wordt een voorschot genomen op het toekomstig inzetten van dit gebied voor sport.

De gemeente is nog een gebiedsvisie aan het ontwikkelen voor het Burgemeester Vernèdepark, hierin wordt de planvorming voor een nieuwe sporthal meegenomen. Door de aankoop en exploitatielasten te dekken vanuit programma 4 Vrije tijd, wordt een voorschot genomen op de nog te ontwikkelen visie.

Financiën
Voor het verwerven van het opstalrecht van het gebouw van 2B-Home wordt een krediet beschikbaar gesteld van € 961.395,- bestaande uit de volgende twee onderdelen:

Investeringskrediet	**Bedrag in €**
Gebouw	920.812
Inventaris (inclusief installaties)	40.583
Totaal	**961.395**

De annuïtaire afschrijving op het gebouw bedraagt € 37.898,- vanaf het jaar 2024 en is jaarlijks toenemend met een looptijd van 20 jaar op basis van het bouwjaar minus de inmiddels verlopen afschrijvingstermijnen. De rente bedraagt € 18.416,- in het jaar 2024 en is jaarlijks afnemend op basis van 2%

De annuïtaire afschrijving op de inventaris, inclusief installaties bedraagt € 7.798,- vanaf het jaar 2024 en neemt jaarlijks toe met een looptijd van 5 jaar op basis van een geschatte resterende levensduur. De rente bedraagt € 812,- in het jaar 2024 en is jaarlijks afnemend op basis van 2%.

De exploitatiekosten van het gebouw van 2B-Home bedragen eenmalig € 51.565,- in 2023 en structureel op jaarbasis € 116.489,- vanaf het jaar 2024 en worden gedekt uit de inkomsten van verhuur.

Controleprotocol
Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie
Niet van toepassing.

Duurzaamheid
Het pand is voorzien van 99 zonnepanelen. Bij de visie op het Burgemeester Vernèdepark zal een voorstel worden gedaan voor het al dan niet hergebruiken van het pand.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten
Het pand is voorzien van een gehandicaptentoilet, deze voldoet echter niet aan de Zoetermeerse standaard.

Rapportage en evaluatie
Niet van toepassing.

<u>Planning</u>
De aankoop van het pand zal in het tweede kwartaal van 2023 worden afgerond. Het gebouw wordt direct aansluitend in exploitatie genomen.