Raadsvoorstel

Onderwerp:	Verkoop restaurant Helling 7 jachthaven
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	10 oktober 2023
Behandelend ambtenaar:	Tanja van Rossum
Registratienummer:	GZDGCB1080857/1080859

Inleiding:

Op 21 april 2023 informeerden wij u met informatienotitie GZDGCB879098/879101 over de te nemen vervolgstappen voor het leegstaande restaurant in de jachthaven.

De afgelopen maanden zijn er diverse stappen gezet om ervoor te zorgen dat het leegstaande restaurant weer een levendige locatie wordt. Op 27 juni 2023 was met een aantal betrokken partijen en experts een bijeenkomst om te kijken op welke manier we ervoor kunnen zorgen dat de jachthaven een levendige locatie wordt. Uit dit gesprek blijkt dat er potentiële initiatiefnemers zijn die interesse hebben in de koop van het pand. Het is van belang dat deze interesse niet afneemt of verdwijnt door een (te) lang vervolgproces. Vanwege de voortgang leggen we een aantal scenario's (inclusief een voorkeursscenario) met dit voorstel voor aan uw raad.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. Om het pand Helling 7 te verkopen met als selectiecriteria de beste prijs- kwaliteit verhouding (scenario 1).

Verschillende scenario's voor verkoop Jachthaven

Voor de gewenste verkoop van het pand en het realiseren van een nieuwe invulling zijn de volgende scenario's mogelijk:

Scenario 1 Verkopen op basis van selectiecriteria met de beste prijs – kwaliteit verhouding
Het verkopen op basis van prijs en kwaliteit is één van de scenario's waarlangs de verkoop van het restaurant kan plaatsvinden. Bij dit scenario worden partijen uitgenodigd om een concreet plan in te dienen, inclusief een financieel bod. De plannen worden beoordeeld op de gestelde randvoorwaarden en selectiecriteria om de beste aanbieding te

kunnen selecteren. Er kan door partijen gescoord worden op de hoogte van de bieding, maar ook op andere criteria. Er wordt onderscheid gemaakt tussen randvoorwaarden (eisen) en selectiecriteria (wensen).

Randvoorwaarden zijn o.a.:

- Koper moet integer zijn (o.a. geen crimineel verleden, geen faillissement);
- Koper moet (financiële) haalbaarheid van het plan aantonen.
- Er moet ten minste ook een horeca functie in het gebouw worden aangeboden die aansluit bij de havenfunctie

Idee is om op de volgende selectiecriteria te toetsen (wensen):

- Hoogte van de bieding;
- Toegevoegde waarde voor de omgeving;
- Op deze plek passende horeca/restaurant (ook aandacht voor parkeren);
- De wijze waarop samenwerking wordt ingericht (o.a. met de watersportvereniging en de SJCH);
- Benodigde tijd voor het realiseren van de plannen.

Het pand wordt verkocht aan de partij met de bieding met de hoogste score. Het gaat dus niet om de hoogste koopsom, maar om de hoogte totaalscore waar de hoogte van de bieding en de kwaliteit van het plan onderdeel van uitmaken. De biedingen worden beoordeeld door een selectiecommissie waarin ook externen deelnemen. Voor de selectiecommissie zullen in ieder geval de volgende deelnemers uitgenodigd worden:

- Deelnemer van de SJCH;
- Deelnemer van het Collectief Centrum Culemborg;
- Bij het project betrokken ambtenaren.

Het advies van de selectiecommissie gaat naar het college van B&W die het uiteindelijke besluit tot verkoop neemt.

<u>Scenario 2 Vraagprijs (drastisch) laten zakken</u>
Zowel de verkopende makelaar, de taxateur, ondernemers en belangstellenden geven aan dat de vraagprijs, in combinatie met de staat van het pand en de investering die nog gedaan moet worden en de moeilijkere tijd voor de horeca, als te hoog wordt ingeschat. Door de vraagprijs flink te laten zakken wordt het pand mogelijk alsnog snel verkocht. Dit onder voorwaarde dat er weer een horecabedrijf geëxploiteerd wordt. Een verlaging van de verkoopprijs kan een manier zijn om snel(ler) tot resultaat te komen.

<u>Scenario 3 Pand wordt door de gemeente opgeknapt</u>
De gemeente kan zelf investeren in het pand en dit weer in goede staat terugbrengen. Vervolgens kan het pand verhuurd worden aan een horecaondernemer, of gebruikt worden voor maatschappelijke doeleinden. Dit vergt wel een flinke investering van de gemeente. Indien het pand verhuurd wordt na een opknapbeurt, geeft de makelaar aan dat er een huurbedrag van tussen de € 40.000,- à € 50.000,- per jaar gevraagd kan worden (voor horeca). De kosten voor het opknappen van het pand worden nu grof ingeschat op 3 á 4 ton. Eén en ander moet verder uitgewerkt worden als voor dit scenario gekozen wordt.

In onderstaande tabel zijn per scenario de voor- en nadelen opgenomen.

Scenario	Voordelen	Nadelen
1. Verkoop op basis van selectiecriteria prijs en kwaliteit	• Beste idee kan geselecteerd worden • Draagvlak van betrokkenen	• Omdat hoogste prijs niet bepalend is mogelijk lagere opbrengst ten opzichte van vrije verkoop (met realistische vraagprijs)
2. Vraagprijs verlagen	• Kan leiden tot snelle verkoop, pand wordt sneller in gebruik genomen (als horeca)	• Minder selectie op kwaliteit van het plan
3. Pand opknappen	• Pand kan later verkocht worden tegen betere prijs • Inkomsten verhuur bij commerciële partij	• Gemeente neemt investeringsrisico • Verhuur van horeca is geen kerntaak gemeente • Kosten gemeente uitvoerings- en projectmanagement capaciteit

Argumenten:

1.1 Voorgesteld wordt om te kiezen voor 'Verkoop op basis van selectiecriteria' (scenario 1), omdat dit scenario betekent dat er maximaal invloed kan worden uitgeoefend op de prijs-kwaliteitverhouding van de nieuwe invulling van het pand.

Verkoop op basis van selectiecriteria heeft de voorkeur omdat bij dit scenario de elementen die voor onze stad van belang zijn meegenomen worden bij functie van het pand in relatie tot haar omgeving. We willen ervoor zorgen dat de potentie van de locatie benut wordt en ook dat er een goede samenwerking gaat komen met betrokken partijen zoals het SJCH, watersportvereniging. Op basis van de criteria wordt er door de potentiële kopers een plan ingediend die door een selectiecommissie wordt beoordeeld.

Het advies van de selectiecommissie gaat naar het college van B&W die het uiteindelijke besluit tot verkoop neemt. Op grond van artikel 160, eerste lid onderdeel d Gemeentewet is het college bevoegd om tot privaatrechtelijke handelingen van de gemeente te besluiten. Verkoop van een pand is een privaatrechtelijke rechtshandeling, zodat het college die bevoegdheid van rechtswege heeft.

1.2 Het SJCH is bereid om onder voorwaarden af te zien van het voorkeursrecht.

De SJCH heeft aangegeven onder voorwaarden af te zien van hun voorkeursrecht. De voorwaarden zijn:

- een minimaal bedrag als verkoopprijs;
- de voorwaarden zoals vastgesteld tijdens de raadsvergadering van 20 mei 2021 zijn van toepassing en dan specifiek het beding dat de koper een volledige horeca bestemming aan het pand geeft;
- de SJCH is deelnemer van de selectiecommissie.

Kanttekeningen:

1.1 De verkoop leidt tot een lagere verkoopprijs dan gedacht

Sinds 2022 staat het pand voor € 505.000 in de verkoop. Tot op heden zijn er geen potentiële kopers gekomen. Tijdens de bijeenkomst van 27 juni is ook naar voren gekomen dat deze prijs te hoog is, ook omdat het pand de afgelopen jaren achteruit is gegaan en er flinke investeringen nodig zijn om het pand weer in gebruik te kunnen nemen.

1.2 Er komt geen bod dat voldoende maatschappelijke waarde toevoegt aan de locatie

Het kan, ondanks de resultaten van de marktverkenning, zijn dat géén van de partijen een bod doet dat voldoende maatschappelijke waarde toevoegt. Ook kan het zijn dat er geen bieding wordt gedaan die voldoet aan de bovengenoemde eisen. Om te voorkomen dat er een ongewenste invulling van de locatie komt, wordt bij de verkoop de mogelijkheid om niet te gunnen voorbehouden.

Kosten, Baten, Dekking:

Restaurant De Helling staat voor € 505.000 in de boeken. Is de verkoopprijs lager, dan zal het verschil tussen de verkoopprijs en de bovengenoemde boekwaarde als incidenteel verlies moeten worden verwerkt in de begroting/jaarrekening.

Door het pand alsnog te verkopen wordt verder verlies vanwege verdere achteruitgang van het pand beperkt.

Personele en/of juridische gevolgen:

De verkoopprocedure wordt door de ambtelijke organisatie uitgevoerd (o.a. team Vastgoed).

Dit voorstel heeft geen bijzondere juridische gevolgen.

Communicatie en Burgerparticipatie:

Participatie heeft plaatsgevonden door diverse partijen te vragen naar de randvoorwaarden en ideeën van deze plek.

Bijlagen: -

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB1080857/1080859

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. Om het pand Helling 7 te verkopen met als selectiecriteria de beste prijs- kwaliteit verhouding (scenario 1).

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 30 november 2023.

De griffier	De voorzitter
D. van der Harst	G. van Grootheest