ADVIES AAN GEMEENTERAAD

Zaak	09651326/1334
Vertrouwelijkheid	openbaar
Datum advies	7 september 2021
Afdeling	Sociaal domein leefomgeving
Afdelingsmanager	G.G.J. Dupont
Opsteller	L.A. Wierts
Portefeuillehouder	M.J.J.M. (Thijs) Gulpen Financiële consequenties: Jaarlijkse kapitaallasten ad € 37.300,- te dekken uit de jaarlijkse huuropbrengst excl. BTW ad € 37.686,-

ONDERWERP

Verzoek tot toestemming en beschikbaarstelling krediet voor aankoop pand Irmstraat 23 (locatie partycentrum Oud-Zumpelveld) van Gulpener B.V.

BESLISPUNT

1. Toestemming verleend aan het college tot aankoop van het pand Irmstraat 23 (locatie partycentrum Oud Zumpelveld incl. bovenwoning) van Gulpener B.V.;
2. Een krediet van € 425.000,- beschikbaar gesteld voor de aankoop van het pand Irmstraat 23 (locatie partycentrum Oud Zumpelveld incl. bovenwoning);

OVERLEG GEVOERD MET (ADVIES INGEWONNEN BIJ)

- Financiën
- Juridische zaken

INLEIDING

In de zomer van 2020 hebben, vanwege de coronabeperkingen, een afvaardiging van de verenigingen gevestigd in partycentrum Oud Zumpelveld en het bestuur van stichting Jeugdcentrum de Toekomst bij gemeente Simpelveld aangegeven zich grote zorgen te maken over de toekomst van het complex partycentrum Oud Zumpelveld alsmede het pand van Jeugdcentrum de Toekomst. Deze zorgen richten zich met name op de financiële situatie van beide panden en de voortdurende Coronabeperkingen. Indien de financiële situatie zal leiden tot (tijdelijke) sluiting van de beide panden dan staan een veertigtal verenigingen en clubs ‘op straat’, zonder alternatief. Gezien het maatschappelijk en cultureel belang van de verenigingen is gekomen tot voorliggend voorstel.

Partycentrum Oud Zumpelveld
Het pand partycentrum Oud Zumpelveld (Irmstraat 23) dateert van 1895 en fungeert inmiddels ruim 80 jaar als horecapand. In 2007 is het pand door Gulpener Bierbrouwerij overgenomen van de toenmalige eigenaar en exploitant. Redenen voor Gulpener om Oud Zumpelveld over te nemen waren: het vertrouwen in de exploitant, de prominente rol die Oud Zumpelveld in de dorpsgemeenschap speelt (maatschappelijke rol richting het verenigingsleven), de goede staat van onderhoud van het pand en de goede omzetresultaten van de exploitant.

Naar aanleiding van het signaal van de afvaardiging van de verenigingen gehuisvest in Oud Zumpelveld heeft er in november 2020 een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met deze afvaardiging alsmede met de exploitant van Oud Zumpelveld. Tijdens deze gesprekken hebben zowel de afvaardiging van de verenigingen als de exploitant hun zorg uitgesproken over het

toekomstperspectief van Oud Zumpelveld in relatie tot de coronamaatregelen en de huisvesting van een groot gedeelte van het Simpelveldse verenigingsleven.

De input van bovengenoemde gesprekken, de daardoor ontstane onzekerheid voor het verenigingsleven en het ontbreken van alternatieven voor de culturele sector zijn aanleiding geweest voor een bestuurlijk overleg in december 2020 met de directie van Gulpener B.V. over de Coronabeperkingen en het hiermee gepaard gaande voortbestaan van de locatie partycentrum Oud Zumpelveld. Uit de gesprekken bleek dat Gulpener het voornemen heeft het pand in de verkoop te zetten.

Jeugdcentrum de Toekomst
Naast Oud Zumpelveld maken verenigingen gebruik van het pand Irmstraat 19-21. Dit pand is eigendom van de stichting Jeugdcentrum de Toekomst. De stichting Jeugdcentrum de Toekomst exploiteert het jeugdcentrum en verhuurt het pand (buiten de momenten waarop activiteiten van het jeugdcentrum plaatsvinden) aan de exploitant van Oud Zumpelveld die de accommodatie wederom verhuurt aan een aantal verenigingen (in totaal zijn, incl. het jeugdcentrum zelf, 18 verenigingen actief binnen jeugdcentrum de Toekomst). In het bovengenoemde bestuurlijke overleg tussen het bestuur van de stichting Jeugdcentrum de Toekomst en de gemeente Simpelveld heeft het bestuur aangegeven dat de financiële situatie van de stichting nijpend is (mede vanwege de Coronacrisis) en dat de stichting problemen voorziet in het betalen van de vaste lasten. Daarnaast kampt het jeugdcentrum met achterstallig onderhoud waarvoor de stichting geen middelen ter beschikking heeft.

Huisvesting verenigingen
Van oudsher zijn verenigingen/ organisaties binnen de gemeente Simpelveld vooral gehuisvest in niet-gemeentelijke accommodaties. Particuliere accommodatie- en zaalhouders, alsmede eigen verenigingslokalen (incl. de accommodatie Jeugdcentrum de Toekomst welke is overgedragen van de Katholieke Kerk aan het bestuur van de stichting Jeugdcentrum Simpelveld), bleken in het verleden in voldoende mate in het huisvestingsaanbod voor verenigingen/ organisaties in Simpelveld te voorzien. Dit is in de kern Simpelveld, indachtig bovengenoemde ontwikkeling, niet langer het geval. Voor gemeente Simpelveld is het van belang dat de continuïteit van huisvesting voor het verenigingsleven voor de toekomst gewaarborgd blijft.

Vanwege de Coronacrisis en de tijdelijke sluiting van de accommodaties waarin een gedeelte van de verenigingen gehuisvest zijn, is deze continuïteit van huisvesting echter in een ander daglicht komen te staan. De waarborg voor continuïteit van huisvesting van een aantal verenigingen is voor de toekomst onzeker geworden. Tegen deze achtergrond bezien is gemeente Simpelveld hierover in gesprek gegaan met de eigenaar van partycentrum Oud Zumpelveld, te weten bierbrouwerij Gulpener B.V. en met de eigenaar van het Jeugdcentrum, te weten stichting Jeugdcentrum de Toekomst en de eventueel toekomstige eigenaar, te weten parochiefederatie De Pelgrim (vertegenwoordiging van de Katholieke Kerk)[1].

WET- EN REGELGEVING

- Gemeentewet

[1] De Katholieke Kerk heeft het pand in het verleden onder voorwaarden verkocht aan de Stichting Jeugdcentrum De Toekomst. Het pand valt terug in eigendom aan de Kerk als de Stichting niet voldoet aan deze voorwaarden; derhalve zijn bij de gesprekken tevens de parochiefederatie De Pelgrim betrokken. We zijn in afwachting van een reactie van de Kerk (de parochiefederatie moet eea overleggen met het bisdom).

STRATEGISCHE VISIE / BELEIDSPROGRAMMA

Dit voorstel behoort toe aan beleidsprogramma 5 Sport, Cultuur en recreatie en heeft met name een directe relatie met het speerpunt Blijven Wonen (met de benodigde basisvoorzieningen) uit onze gemeentelijke Strategische Visie.

RELATIE MET BESTAAND BELEID / EERDERE VOORSTELLEN

N.v.t.

OVERWEGINGEN

Proces partycentrum Oud Zumpelveld
Naar aanleiding van de signalen van de afvaardiging van de verenigingen gehuisvest in Oud Zumpelveld heeft eind 2020 een bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de eigenaar van partycentrum Oud Zumpelveld over de gevolgen van de coronacrisis en het hiermee gepaard gaande voortbestaan van partycentrum Oud Zumpelveld. Doel van dit overleg voor het college was duidelijkheid te scheppen over de continuïteit van huisvesting voor de Simpelveldse verenigingen/ clubs in partycentrum Oud Zumpelveld. Mede vanwege het ontbreken van alternatieve huisvesting is deze continuïteit van huisvesting van belang voor de culturele sector.
Dit bestuurlijk overleg is het startschot geweest tot een reeks van overleggen met betrekking tot het voortbestaan en de toekomst van de locatie partycentrum Oud Zumpelveld en de maatschappelijke rol die deze locatie vervult richting het Simpelveldse verenigingsleven.

Tijdens deze overleggen is ook de mogelijkheid tot overname van het pand Irmstaat 23 (partycentrum Oud Zumpelveld) besproken. Uit de gesprekken bleek dat Gulpener belang hecht aan verkoop van het pand; core business is immers de verkoop van bier n niet het in eigendom hebben van vastgoed. Hierdoor ontstaat grote onzekerheid over de continuïteit van huisvesting van de verenigingen. Een mogelijke overname van het pand door gemeente Simpelveld zou in ieder geval een stuk zekerheid voor huisvesting van de verenigingen in Oud Zumpelveld bieden.
Om meer inzicht te krijgen in de waarde en de staat van onderhoud van het pand Irmstraat 23, heeft het college opdracht gegeven een taxatie- en bouwtechnisch rapport op te laten stellen.
Het taxatierapport[2] geeft op waardepeildatum 22 februari 2021 voor het pand Irmstraat 23 een taxatiewaarde aan van € 295.000. Het bouwtechnisch rapport[3] geeft op waardepeildatum 8 februari 2021 aan dat de verbouwingskosten op korte termijn (binnen nu en 1 jaar) € 32.000 bedragen.

Beide rapporten zijn door het college met de eigenaar van het pand partycentrum Oud Zumpelveld besproken. De eigenaar heeft aangegeven graag een 2e taxatierapport op te laten stellen omdat de 1e taxatie midden in de Coronacrisis heeft plaatsgevonden wat vergaande consequenties kan hebben voor de waarde van dit pand. Op waardepeildatum 22 juni 2021 is een 2e taxatie uitgevoerd. Het taxatierapport geeft hierbij een waarde aan van € 415.000 voor het pand partycentrum Oud Zumpelveld.

Het verschil in taxatiewaarde tussen het 1e en 2e rapport wordt veroorzaakt door de waardepeildatum. Het 1e taxatierapport gaat uit van een waardepeildatum van 22 februari 2021. Op

[2] Een taxatierapport geeft een schatting van de waarde waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie.
[3] Een bouwkundige inspectie geeft een duidelijk, onafhankelijk beeld van de staat en kwaliteit van de aan te kopen vastgoed object(en). Daarbij wordt een raming gemaakt van noodzakelijke verbeteringsmaatregelen op korte termijn.

deze datum heersten er nog zeer strikte coronabeperkingen. Het 2e taxatierapport gaat uit van een waardepeildatum van 22 juni 2021 (4 maanden later). Het 2e taxatierapport schetst een positiever beeld van dit horeca-object (coronabeperkingen waren t.o.v. het 1e rapport al versoepeld) en de verwachting is dat in het 3e kwartaal van 2021 de economie zich weer zal gaan herstellen.

Aanbod
In juli 2021 zijn beide taxatierapporten in samenhang met een mogelijke verkoopwaarde voor het pand partycentrum Oud Zumpelveld bestuurlijk besproken. De eigenaar heeft aangegeven bereid te zijn om het pand partycentrum Oud Zumpelveld voor een bedrag van € 375.000 k.k. aan de gemeente Simpelveld over te dragen, onder voorwaarde dat voor een periode van 20 jaar de lopende verplichtingen t.a.v. de drank (d.w.z. Gulpener portfolio en restpakket drank) worden voortgezet. Een en ander wordt t.z.t. nader uitgewerkt in de koopovereenkomst.

Huisvesting verenigingen
Met de overname van het pand partycentrum Oud Zumpelveld door gemeente Simpelveld wordt in ieder geval zekerheid en continuïteit voor de hier gehuisveste verenigingen/ clubs en de huidige exploitanten gecreëerd en zal het pand partycentrum Oud Zumpelveld, waaronder het zalencomplex en het woongedeelte, behouden blijven voor gemeente Simpelveld. Als gevolg van de wettelijke bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek (nl. koop breekt geen huur) zal de huidige exploitant het pand partycentrum Oud Zumpelveld (incl. het woongedeelte) dan gaan huren van gemeente Simpelveld. Het huidige huurcontract tussen Gulpener B.V. en de huidige exploitanten zal dus dienen als basis voor een nieuwe huurovereenkomst. Deze nieuwe huurovereenkomst zal nog nader worden uitgewerkt.

Jeugdcentrum de Toekomst
Het bestuur van stichting Jeugdcentrum de Toekomst heeft bij gemeente Simpelveld aangegeven financiële problemen te ondervinden bij de exploitatie van het pand Irmstraat 19-21. Momenteel zijn eveneens gesprekken gaande met de stichting Jeugdcentrum De Toekomst en de parochiefederatie De Pelgrim gericht op overname van het pand Irmstraat 19-21. In de meest ideale exploitatie kan worden beschikt over beide locaties. Het pand Oud Zumpelveld wordt echter als cruciaal gezien. In het geval niet tot overname van het jeugdcentrum zou kunnen worden overgegaan, is huisvesting van de verenigingen middels het pand Oud Zumpelveld geborgd, hetgeen wel herschikkingen van de gebruiksmomenten door de verenigingen zal vragen.

Resumerend
Middels bijgevoegd raadsvoorstel verzoekt het college uw raad toestemming te verlenen en het beschikbaar stellen van een krediet voor aankoop van het pand Irmstraat 23 (partycentrum Oud Zumpelveld). Doel van het verwerven van dit pand is het waarborgen van de continuïteit van huisvesting voor de Simpelveldse verenigingen voor de toekomst. Na instemming door de raad zal de koopovereenkomst met Gulpener en huurovereenkomst met de exploitant nader worden uitgewerkt.
Naast de aanschaf van dit pand zal het college dan tevens de opdracht verstrekken tot het uitvoeren van de verbouwingswerkzaamheden voor de korte termijn zoals aangegeven in het bouwtechnisch rapport (€ 32.000), het opstellen van een meerjaren onderhouds planning (MOP) (kosten bedragen € 4.000) en jaarlijks een bedrag voor groot onderhoud reserveren (€ 5.000). De kapitaallast van deze investering en de bijkomende kosten dienen gedekt te worden uit de huuropbrengsten (zie paragraaf Financiële Aspecten).

OPTIES

-

PERSONELE ASPECTEN

-

FINANCIËLE ASPECTEN

De aankoopprijs van het pand aan de Irmstraat 23 (locatie partycentrum Oud Zumpelveld) te Simpelveld bedraagt € 375.000,- en is op grond van de Wet Belastingen van rechtsverkeer vrijgesteld van overdrachtsbelasting. De overige aankoopkosten (denk hierbij aan notaris en makelaar) zijn nog niet definitief bekend. Uitgegaan wordt van een schatting van € 8.000.

Een bouwtechnisch bedrijf heeft de noodzakelijke verbouwingskosten voor de korte termijn (0-1 jaar) in beeld gebracht. Dit komt neer op een bedrag van € 32.000.

Samengevat kan de aanschaf van het pand Irmstraat 23 als volgt worden weergegeven:

Aankoop Pand Irmstraat 23	
Aankoopkosten pand	€ 375.000
• Overdrachtsbelasting	Gemeente is vrijgesteld van overdrachtsbelasting
• Aankoopkosten	€ 8.000
Totale aanschafwaarde	€ 383.000
Verbouwingskosten	€ 32.000
Onvoorzien	€ 10.000
Totaal benodigd budget	**€ 425.000**

De gevolgen voor de begroting kunnen dan als volgt in beeld worden gebracht (bedragen afgerond):

Pand Irmstraat 23	
Afschrijving per jaar aanschaf (40 jaar)	€ 9.500
Afschrijving per jaar verbouwing (20 jaar)	€ 1.600
Afschrijving per jaar onvoorzien (20 jaar)	€ 500
Rentelasten 1% aanschaf gebouw (40 jaar)	€ 3.800
Rentelasten 1% verbouwing (20 jaar)	€ 300
Rentelasten 1% onvoorzien (20 jaar)	€ 100

Jaarlijkse dotatie onderhoudsreserve	€ 5.000
Jaarlijks onderhoud	€ 1.500
Kosten verzekering, OZB e.d.	€ 5.000
Onvoorzien	€ 10.000
Totaal jaarlijkse kosten pand	**€ 37.300**
Jaarlijkse huuropbrengst excl. BTW	**€ 37.686**
Jaarlijks overschot	**€ 386**

Een pand dient volgens het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten en de gemeentelijke Nota activeren en afschrijven 2017 te worden afgeschreven in 40 jaar.

Afschrijving vindt dan plaats over € 383.000, verdeeld over 40 jaar komt dat neer op € 9.500 per jaar. Een verbouwing dient volgens dezelfde regelgeving volledig te worden afgeschreven in 20 jaar. Dit leidt tot een afschrijving van € 1.600 per jaar, voor een periode van 20 jaar. Uitgaande van een stelpost van € 10.000 voor aanvullende verbouwingskosten bedraagt de jaarlijkse afschrijving op de (mogelijke) verbouwingskosten € 2.100.

Conform de systematiek die ook bij de begroting 2021 en 2022 wordt gehanteerd is gerekend met een rentepercentage van 1% over de boekwaarde aan het begin van het verslagjaar. Omdat jaarlijks op het pand wordt afgeschreven zal de rentelast jaarlijks iets dalen. Bij een eventuele rentestijging in de toekomst kunnen de rentelasten in verhouding iets stijgen. Voor wat betreft de jaarlijkse onderhoudskosten wordt vooralsnog uitgegaan van € 1.500 en van overige lasten van € 5.000. Onder de overige lasten dienen o.a. de verzekering, gemeentelijke- en waterschapsbelastingen te worden verstaan. Dit betreft vooralsnog schattingen.

Wat de huurprijs/ huurcontract betreft wordt ervan uitgegaan dat de huurprijs die de huurder momenteel betaalt aan de huidige eigenaar/verhuurder kan worden voortgezet.[4]

AANBESTEDING

-

COMMUNICATIE

Parallel aan de toezending van stukken aan de commissie en raad zal een persbericht worden verzonden en zullen er overleggen plaatsvinden met de huidige exploitanten van café Oud Zumpelveld, Gulpener, het bestuur van stichting Jeugdcentrum de Toekomst en een afvaardiging van de verenigingen gehuisvest in partycentrum Oud Zumpelveld. Tijdens deze overleggen zijn bovengenoemde partijen over de stand van zaken geïnformeerd.

[4] Door een vastgoedadviseur Bedrijfsmatig Onroerend Goed van de Aelmansgroep Vastgoed is aangegeven dat de huurprijs voor het gehele complex marktconform is

EVALUATIE

-

VERVOLG / PLANNING

Na instemming van uw raad met dit voorstel zal het college de aankoopprocedure rondom het pand Irmstraat 23 (locatie partycentrum Oud Zumpelveld) verder voortzetten en uw raad hierover informeren middels een RIB.

BIJLAGEN

BESLISPUNT

1. Toestemming verleend aan het college tot aankoop van het pand Irmstraat 23 (locatie partycentrum Oud Zumpelveld incl. bovenwoning) van Gulpener B.V.;
2. Een krediet van € 425.000,- beschikbaar gesteld voor de aankoop van het pand Irmstraat 23 (locatie partycentrum Oud Zumpelveld incl. bovenwoning);

Het college van burgemeester en wethouders in Simpelveld,

De secretaris, De burgemeester,

Mw. mr. M. Liu mr. R. de Boer

In de raadscommissie vergadering van 23 september 2021 hebben de fracties als volgt geadviseerd:

De fractie	BurgerBelangen..... :	voor / ~~tegen~~
	Leefbaar Simpelveld..... :	voor / ~~tegen~~
	Lokaal Actief..... :	voor / ~~tegen~~
	CDA ..... :	~~voor~~ / ~~tegen~~ / onthouding
	Samen 1 ..... :	~~voor~~ / ~~tegen~~ / onthouding

De commissiegriffier

AANBIEDING AAN DE GEMEENTERAAD

Aan de raad wordt voorgesteld om:

1. Toestemming te verlenen aan het college tot aankoop van het pand Irmstraat 23 (locatie partycentrum Oud Zumpelveld incl. bovenwoning) van Gulpener B.V.;
2. Een krediet van € 425.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van het pand Irmstraat 23 (locatie partycentrum Oud Zumpelveld incl. bovenwoning);

Simpelveld, 7 oktober 2021

Het presidium van Simpelveld,

De griffier, De voorzitter,

bc. F.G. Simons mr. R. de Boer