Aan de Raad

Made, 13 december 2022

Raadsvergadering 2 maart 2023	**Registratienummer:** 2022039672 2022039672 **Casenr:** 22.00640
Onderwerp: Huur en vervolgens aankoop sporthal De Rietgors Lage Zwaluwe	

Portefeuillehouder: H. Bakker **Ambtelijke coördinatie:** MA **Steller:** J. Schortemeijer en L. Voogt	**Bijlagen:** 1. Raadsbesluit	**Ter inzage:** 1. Rapport uitbesteding sporthal De Rietgors (Woonvizier dd. 28 oktober 2018) 2. Rapport marktverkenning sporthal De Rietgors (Drijver & Partners dd. 2 maart 2022) 3. Taxatierapport sporthal De Rietgors (Klotz Bedrijfshuisvesting dd. 10 november 2022) 4. Inspectierapport Staat van onderhoud sporthal De Rietgors (Asbo b.v. dd. 14 juli 2022) 5. Beantwoording vragen opiniërende raadsvergadering

SAMENVATTING
Sporthal De Rietgors in Lage Zwaluwe is eigendom van woningcorporatie Woonvizier. Woonvizier wil de sporthal verkopen en geeft de gemeente als eerste de gelegenheid om de sporthal aan te kopen. De periode tot aan de aankoop gaat de gemeente de sporthal huren.

VOORGESCHIEDENIS

Aanleiding
Sporthal De Rietgors in Lage Zwaluwe is eigendom van woningcorporatie Woonvizier. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) ziet er op toe dat woningcorporaties zich concentreren op hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. De Aw heeft Woonvizier op 29 mei 2018 schriftelijk laten weten dat zij heeft vastgesteld dat De Rietgors op dat moment nog altijd gedeeltelijk door Woonvizier werd geëxploiteerd. Gezien de voortdurende situatie dreigde de Aw in genoemde brief met een interventie als Woonvizier niet binnen zes maanden die gedeeltelijke exploitatie zou staken. Waarbij de Aw doelde op het bijdragen van Woonvizier in het exploitatietekort van exploitant Optisport.

Woonvizier heeft daarop onderzoek laten doen naar de mogelijkheden om de exploitatie van De Rietgors over te dragen. Met als resultante een rapport dat in oktober 2018 verscheen. Dit rapport bood een weinig concreet uitzicht op een situatie waarin Woonvizier de exploitatie zonder het doen van een jaarlijkse bijdrage aan een exploitant over kon laten.
Het rapport is destijds aangeboden aan de gemeente Drimmelen. Ook in de aanbiedingsbrief gaf Woonvizier aan dat zij op aanwijzing van de Aw haar bijdrage aan het exploitatietekort diende te staken. En dat dit na een overgangsperiode ook zou gaan gelden voor het in eigendom hebben en verhuren van de sporthal als gevolg van een wijziging in 2015 van de Herziene Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

Verkennend onderzoek
Op 21 september 2021 heeft het college besloten om een interne werkgroep opdracht te geven om een marktverkenning op te stellen en advies uit te brengen over de haalbaarheid van een overname van sporthal De Rietgors door de gemeente.
Op 3 maart 2022 is die marktverkenning opgeleverd en in haar besloten vergadering van 19 april jl. besloot het college om een positieve grondhouding aan te nemen t.a.v. de aankoop van De Rietgors, dat besluit kenbaar te maken bij Woonvizier en het proces van de aankoop ambtelijk op te starten.

Aankoop en getaxeerde waarde
Om tot een gedragen waardebepaling te komen hebben de gemeente en Woonvizier gezamenlijk opdracht gegeven om de marktwaarde van De Rietgors te laten taxeren. Waarbij het een gemis was dat Woonvizier, net zoals in de fase van het verkennend onderzoek, geen opgave van de boekwaarde heeft verstrekt.
De marktwaarde is door Klotz Bedrijfshuisvesting op peildatum 19 september 2022 getaxeerd op € 660.000.

De Rietgors kwalificeert zich als maatschappelijk onroerend goed in verhuurde staat. De Autoriteit woningcorporaties staat het dan toe om De Rietgors in een 1 op 1-situatie alleen aan een andere woningcorporatie of een zittende huurder te verkopen[1]. Het tekenen van de koopovereenkomst moet plaats vinden binnen zes maanden na de datum waarop de waarde van De Rietgors is bepaald (19 september 2022) en de datum van het taxatierapport (10 november 2022)[2]. De uiterste tekendatum van de koopovereenkomst is dus 19 maart 2023 en door de aankoop zal de huurovereenkomst automatisch van rechtswege worden beëindigd. Omdat het object ouder dan twee jaar is, kan het vrij van BTW en overdrachtsbelasting door de gemeente worden aangekocht.

Achterstallig onderhoud
Voorafgaand aan de taxatie heeft bureau Asbo b.v. op 22 juni 2022 in opdracht van de gemeente een bouwkundige inspectie uitgevoerd. Het bureau heeft daarbij geconcludeerd

[1] Bron: Beleidsregel Autoriteit woningcorporaties, ingaande 1 januari 2022.
[2] Bron: Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, artikel 9 lid 1d

dat het gebouw in redelijke tot goede staat verkeert. Wel is er een aantal gebreken vastgesteld die om correctief onderhoud vragen. Die gebreken zijn door Asbo b.v. verwerkt in een nieuw meerjarig onderhoudsplan. De correctieve kosten van het achterstallig onderhoud bedragen ca. € 210.000 en vastgesteld is dat de taxateur met deze correctie rekening heeft gehouden bij het taxeren van de marktwaarde.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?
Een situatie waarin het bewegingsonderwijs voor leerlingen van basisschool De Grienden en het – al dan niet in georganiseerd verband – sporten door inwoners van Lage Zwaluwe wordt gewaarborgd.

HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?
Het coalitieakkoord “Bouwen aan een duurzaam, sociaal en veilig Drimmelen” zet in op sterke sociaal-maatschappelijke structuren in de gemeente Drimmelen. Met de overname van sporthal De Rietgors zorgt de gemeente voor het behoud van een plaats waar inwoners van Lage Zwaluwe kunnen bewegen, sporten en elkaar ontmoeten.

Duurzaamheidsparagraaf?
In de beoogde situatie gaat De Rietgors onderdeel uitmaken van het gemeentelijk vastgoed en daarmee van de integrale opgave om het gemeentelijk vastgoed te verduurzamen.

WAT GAAN WE DOEN?
Het van Woonvizier huren van de sporthal, gevolgd door aankoop van de sporthal op uiterlijk 10 maart 2023 met levering op 10 april 2023.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?
- De Autoriteit woningcorporaties, als toezichthoudend orgaan op woningcorporaties
- Woonvizier, als huidig eigenaar van sporthal De Rietgors
- Optisport, de exploitant van de sporthal
- De huurders van de sporthal

WAT ZIJN DE KOSTEN?
- € 1 voor de huur van de sporthal
- Ca. € 22.760 aan jaarlijkse afschrijvingskosten gedurende 29 jaar (totaal € 660.000), te dekken uit de Algemene Reserve. Hiervoor wordt in 2023 € 660.000 gestort in de reserve Kapitaallasten, waaruit de jaarlijkse kapitaallasten worden gedekt.
- Eenmalig ca. € 210.000 voor het herstel van achterstallig onderhoud. Voorgesteld wordt dit te dekken uit de Algemene Reserve
- Op basis van een verkennend onderzoek zijn o.b.v. de beschikbare informatie de jaarlijkse exploitatiekosten ingeschat op ruim € 90.000. Dit bedrag kan nog sterk wijzigen omdat de inschatting is gemaakt o.b.v. beperkte informatie, de loon/prijsontwikkeling, het op dat moment ontbreken van een meerjaren onderhoudsprogramma en de afhankelijk van de uitkomst van aanbesteding indien de exploitatie wordt uitbesteed.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?
Alternatief is dat de gemeente de sporthal niet huurt en vervolgens ook niet aankoopt. In dat geval zal Woonvizier het object vermoedelijk op de vrije markt te koop aanbieden. Waarbij er onzekerheid is over de bedoelingen van een nieuwe eigenaar, oftewel dan is er geen garantie dat de leerlingen van De Grienden en de inwoners van Lage Zwaluwe er kunnen blijven sporten.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?
Het college zal de directie van Woonvizier per brief informeren over het besluit dat de raad op 2 maart 2023 neemt. De gemeente en Woonvizier zullen vervolgens in een gezamenlijke brief Optisport en de huurders van de sporthal informeren. En de inwoners van Lage Zwaluwe via een aankondiging in ’t Carillon.

WAT IS DE VERVOLGPROCEDURE?
De raad heeft de mogelijkheid om De Rietgors te huren en vervolgens aan te kopen op 16 februari 2023 opiniërend behandeld. De raad drong daarbij aan op beantwoording van nog openstaande vragen voorafgaand aan de besluitvormende vergadering op 2 maart. Het college heeft die beantwoording als aanvullende bijlage aan dit raadsvoorstel toegevoegd.

Indien de raad het collegebesluit voor de huur gevolgd door aankoop van De Rietgors goedkeurt, zal het college op 3 of 4 maart 2023 de huurovereenkomst en op uiterlijk 10 maart 2023 de koopovereenkomst met Woonvizier ondertekenen. De daadwerkelijke levering van de sporthal zal op 10 april 2023 plaats vinden.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

’

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.; 13 december 2022

gelet op

- De beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties;
- De aanwijzing van de Autoriteit woningcorporaties aan Woonvizier;
- Het rapport waarin sporthal De Rietgors is getaxeerd;
- Het rapport waarin de bouwkundige staat van sporthal De Rietgors is geïnspecteerd;
- De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting;
- Het coalitieakkoord “Bouwen aan een duurzaam, sociaal en veilig Drimmelen”;

B e s l u i t :

1. Het collegebesluit goed te keuren om sporthal De Rietgors van Woonvizier te huren tegen een bedrag € 1;

2. Het collegebesluit goed te keuren om op uiterlijk 10 maart 2023 sporthal De Rietgors van Woonvizier te kopen voor een waarde van € 660.000, vrij van BTW en overdrachtsbelasting en met levering op 10 april 2023;

3. De aankoop en het achterstallig onderhoud te dekken uit de Algemene Reserve;

4. De geschatte exploitatielasten ten laste van het begrotingssaldo te brengen.

Made, 2 maart 2023

de raad voornoemd,

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening

Laten staan ivm handtekening