Fase 2 Vitaal Centrum Duiven

December 2022

Aanleiding

In 2015 is fase 2 gerealiseerd in het centrum van Duiven als onderdeel van de ontwikkeling van het Vitaal Centrum. Een gebouw met deels een maatschappelijke en deels een commerciële functie. Een belegger zou dit pand ontwikkelen en exploiteren, maar toen deze partij afhaakte heeft de gemeente besloten het pand zelf te realiseren met de intentie een koper te zoeken. Het pand is voor het functioneren van het centrum en de maatschappelijke samenhang van Duiven van belang.

Opdracht gemeenteraad

De huidige opdracht vanuit de raad d.d. 10 oktober 2017 is het gehele pand fase 2 te vervreemden. Deze verkoopopdracht is onderzocht en niet haalbaar gebleken. Deze uitkomst is met name het gevolg van de meer bijzondere functies die zich bevinden op de verdiepingen van het pand. Het overwegend maatschappelijke karakter van deze functies maakt dat dit deel van het pand voor een commerciële partij niet interessant is om te verwerven onder voor de gemeente acceptabele condities. Een gecombineerde verkoop van het pand als geheel valt daarmee af. Het huidige voorstel van het college is het pand te splitsen in een commercieel deel en een maatschappelijk deel. Het commerciële deel betreft de winkels en horecaeenheden op de begane grond. Het maatschappelijk deel betreft de verdiepingen.

Financiële aspecten

De boekwaarde van het pand is € 7.390.166,- (2022).
Het pand is in 2018 getaxeerd, voor de begane grond is in 2022 een actualisatie geweest van de taxatie. Hieruit kwamen de volgende waarden: 3,48 mln voor de begane grond (commercieel) en 1,6 mln voor de verdiepingen (commerciële waarde). Het is niet reëel om de verdiepingen commercieel te waarderen, het betreft namelijk maatschappelijke functies. Voor de verdiepingen is daarom een tweede taxatie gedaan o.b.v. beleidswaarde (maatschappelijk). Deze beleidswaarde bedraagt 3,1 mln. Op de gemeentebalans is de waarde voor de verdiepingen het gemiddelde van deze twee taxatiewaarden, namelijk 2,35 mln. In totaal wordt dus gerekend met een taxatiewaarde van 5,83 mln euro voor het hele pand.

Er is een voorziening getroffen vanwege de discrepantie tussen de boekwaarde en de marktwaarde/taxatiewaarde. Dit is verplicht vanuit regelgeving voor gemeentefinanciën wanneer de intentie is om een pand te vervreemden.
De voorziening bedraagt op 31-12-2022 € 1.560.166,-.

De exploitatielasten zijn gebaseerd op de kosten die op het gebouw geboekt zijn in 2019 en 2020. Dit zijn kosten voor: dagelijks onderhoud, beheer, verzekeringen en belastingen, advieskosten en aanpassingen. De aanpassingen zijn meegenomen, omdat deze via de huurbedragen ook aan de inkomstenkant zijn meegenomen.

Er is inzichtelijk gemaakt hoe de ontvangen servicekostenbijdragen zich verhouden tot de daadwerkelijke kosten. Er zijn extra kosten gemaakt die niet zijn doorberekend aan de huurders. Voor de verdiepingen is afgesproken met de Ogtent (die de verdiepingen beheert), dat hierover bij het maken van afspraken over eigendom en beheer ook afspraken worden vastgelegd over de verrekening van de servicekosten. Dat deze extra kosten niet zijn doorbelast, veroorzaakt voor een deel de hogere kosten dan opbrengsten op de verdiepingen.

Voor het groot onderhoud zijn nog geen kosten gemaakt en er is nog geen reservering opgenomen in de gemeentelijke begroting. Wel is er in 2020 een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) gemaakt, met bijbehorende kosteninschatting en benodigde reserveringsbedrag. Dit bedrag is hier opgenomen. Omdat het de intentie is het gebouw te verkopen is deze reservering niet in de gemeentebegroting opgenomen.

Voor de exploitatielasten is een reserve beschikbaar. Deze wordt aangevuld wanneer in een jaar het saldo van kosten en opbrengsten positief is. Op 31-12-2021 bedraagt deze reserve € 274.064,-. Deze kan worden ingezet wanneer de kosten hoger zijn dan de opbrengsten.

In onderstaande overzicht zijn de bedragen weergegeven en is onderscheid gemaakt in de begane grond en de verdiepingen. Ook zijn de jaarlijkse kosten en opbrengsten inzichtelijk gemaakt.
De huurinkomsten betreft de inkomsten in 2021. De kosten variëren per jaar, daarom is voor dit overzicht het gemiddelde van 2019 t/m 2021 gehanteerd. In 2019 waren de kosten relatief hoog en in 2021 wat lager (vanwege coronasluitingen). Niet meegenomen in het overzicht zijn de gederfde inkomsten door kwijtschelding van een deel van de huur tijdens de coronasluitingen. Het overzicht geeft daarmee een reëel beeld van de gemiddelde kosten en opbrengsten.

	Begane grond	**Verdiepingen**	**TOTAAL**
Boekwaarde	2.671.468	4.718.698	7.390.166
Taxatiewaarde	3.480.000	2.350.000	5.830.000
Voorziening vastgoed			1.560.166
Huurinkomsten (incl servicekosten)	300.791	323.828	624.619
Kapitaallasten	80.129	141.534	221.663
Exploitatie	36.083	249.694	285.777
Groot onderhoud	8.507	96.788	105.295
Saldo jaarlijkse kosten / opbrengsten	**176.072**	**164.082**	**11.989**
Voorziening exploitatie			274.064

Wat opvalt is dat de kosten voor de verdiepingen hoger zijn dan de inkomsten. Dit heeft een aantal oorzaken. De belangrijkste:

1. Bij de ontwikkeling van het gebouw is met de Ogtent een afspraak gemaakt over de inbreng van hun gronden op een andere locatie, ter waarde van circa 1,5 mln euro. Hierdoor betalen zij een relatief lage huur. De boekwaarde is gebaseerd op de

stichtingskosten, waarbij geen rekening is gehouden met deze inbreng. De taxatiewaarde is mede gebaseerd op de huurinkomsten. Deze zijn dus relatief laag voor de verdiepingen, waardoor de taxatie ook lager uitvalt dan de boekwaarde. De winst van de ingebrachte gronden is genomen in de GREX voor het Vitaal Centrum Duiven. De lagere inkomsten uit huur aan Stichting Ogtent duurt conform de overeenkomst nog zo'n 18 jaar (einddatum contract 30-09-2040). Daarna kan de overeenkomst worden verlengd tegen een marktconforme huurprijs.

2. Daarnaast is het zwembad een belangrijke oorzaak voor het negatieve saldo. Er komt aan bijdrage aan de servicekosten minder binnen dan aan kosten zijn gemaakt voor het zwembad. Daarnaast wordt geen huur geïnd voor het zwembad, dus de overige kosten worden niet gedekt. Zie verder onder het kopje Zwembad.

Zwembad

Het zwembad is een grote kostenpost. De huurder geeft zwemlessen. In exploitatie is dit deel duur en aan de inkomsten kant komt er op dit moment bijna niets binnen. Het zwembad kost de gemeente dus geld en is een belangrijke oorzaak van het negatieve saldo van de verdiepingen.

De jaarlijkse kosten voor het zwembad zijn in de huidige situatie globaal:

Servicekosten (energie/water, dag beheer)	€ 38.000
Groot onderhoud zwembad installaties	€ 14.000
Gemeentelijke exploitatielasten (belasting/verzekering /beheer e.d.)	€ 3.500
Kapitaallasten	€ 26.000
Totaal:	**€ 81.500**

Inkomsten bijdrage servicekosten: € 7.800 per jaar. Wel is afgesproken met de huurder dat de servicekosten worden verrekend o.b.v. de werkelijk gemaakte kosten. Dat betekent dat het tekort aan servicekosten van circa 30.000 per jaar nog door de huurder moet worden betaald. Het tekort wordt hierdoor kleiner, maar is nog steeds ruim 40.000 euro per jaar. De huurder heeft aangegeven deze kosten niet te kunnen betalen en failliet te gaan zodra deze rekening bij hen wordt neergelegd. Het is daardoor de verwachting dat het tekort circa 75.000 euro per jaar blijft, met de kanttekening dat met de gestegen energieprijzen de kosten dit en komende jaren nog een stuk hoger zullen uitvallen.

Akwaak heeft een gebruikscontract voor het zwembad dat loopt tot 2026. Dat contract kan ontbonden worden wanneer Akwaak niet aan de betalingsverplichting voldoet. Er zijn geen andere gronden op basis waarvan de gemeente de overeenkomst kan beëindigen.

Het zwembad heeft dus invloed op de haalbaarheid van de genoemde scenario's voor de verdiepingen. Daarom worden specifiek voor het zwembad een aantal scenario's benoemd, zodat hierover een expliciet besluit kan worden genomen.

Onderzoek commerciële invulling voor zwemlessen

In 2018 is door Drijvers en Partners onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor het zwembad. Zij kwamen tot de conclusie dat een commerciële invulling niet haalbaar is, met name door de beperkte afmetingen van het zwembad. Het is tot op heden niet gelukt een rendabele, maatschappelijke invulling te vinden voor het zwembad.

Daarnaast werd geconcludeerd dat er geen maatschappelijk noodzaak is voor dit tweede zwembad in Duiven. Er zijn voor de vraag naar zwemles voldoende mogelijkheden beschikbaar in en rond Duiven. Anno 2022 blijkt er toch een wachtlijst te zijn bij de andere zwemleslocatie (Aerofit) in Duiven. Daarnaast staat er een flinke woningbouwproductie in de planning voor de komende jaren, waarbij het de verwachting is dat daar ook vraag naar zwemles vandaan zal komen. Op dit moment is er dus wel behoefte aan meer ruimte voor het geven van zwemlessen. Akwaak kan hierop inspelen, maar lijkt dat tot op heden nog niet te doen. Het is van belang binnen de gemeente voldoende ruimte te hebben voor zwemlessen.

Onderzoek naar maatschappelijke invulling

In de zomer van 2022 heeft BMC een onderzoek gedaan naar de te verwachten mogelijkheden voor een maatschappelijke invulling van het zwembad. Dit om te bepalen of het te verwachten is dat er nog andere partijen te vinden zijn die gebruik willen maken van het zwembad. Indien er invulling te vinden is, is gevraagd wat de mogelijk opbrengst daarvan kan zijn. Voor het onderzoek is door middel van een bureaustudie, interviews en een benchmark voor vergelijkbare zwembaden gekeken naar de mogelijkheden.

Uit de benchmark komt naar voren dat verhuur aan maatschappelijke instellingen (vaak incidenteel) commercieel niet aantrekkelijk is en eigenlijk alleen aantrekkelijk is als aanvullende gelden (subsidies) worden verstrekt.
Het zwembad heeft een aantal unieke eigenschappen, waarmee het zeer geschikt is als doelgroepenbad. De geborgenheid van het bad maakt het geschikt voor bijvoorbeeld vluchtelingenwerk, senioren, GGZ en welzijnswerk.
Een ondernemende exploitatie met een basis in efficiënt georganiseerde zwemlessen is in staat om meer uren te vullen met aanvullende activiteiten dan tot nu toe is gedaan.
Overigens lijkt het niet reëel dat het bad (voor de gemeente) kostendekkend bij een exploitant onder gebracht kan worden. Er zijn door BMC interviews gehouden binnen de gemeentelijke organisatie om na te gaan of er behoefte is aan zwemwater bij in Duiven aanwezige maatschappelijke organisaties. Hieruit lijkt minimale (actieve) behoefte aan zwemwater te zijn in Duiven. Uit deze interviews en een interview met de directeur van Stichting Ogtent blijkt dat er wel meer mogelijkheden worden gezien om met commerciële functies uren te vullen. Maar ook daarbij is de verwachting dat dit niet kostendekkend kan.

Aandachtspunt inflatie en energieprijzen

Het afgelopen jaar was de inflatie erg hoog, daarnaast zijn de energieprijzen flink gestegen. Hierdoor zullen de komende jaren de exploitatielasten sterk stijgen. Dit is nog niet te zien in het overzicht van kosten en baten.

Aandachtspunt staatssteun

Aandachtspunt is de regelgeving omtrent staatssteun. Doordat we zo weinig huurvergoeding in rekening brengen, geven we Akwaak een vorm van staatssteun. De huurprijs is niet marktconform. Deze vorm van staatssteun is ongeoorloofd. Daarnaast zijn er andere aanbieders van zwemles (op andere locaties) die geen steun ontvangen. Deze situatie mag daarom niet zo voortduren. Het is zaak een huurder te vinden voor het zwembad (of de ruimte van het zwembad) die een marktconforme huur betaalt.

Mogelijke scenario's

Een scenario waarin het hele pand vervreemd wordt aan één partij is onhaalbaar gebleken. Het pand is niet aantrekkelijk voor een belegger (te veel risico's, er is gebleken dat er geen interesse is). Dit scenario wordt daarom niet verder beschouwd.
Doordat de begane grond commerciële functies huisvest en de verdiepingen meer maatschappelijk, wordt het pand bij de scenario's in twee delen opgedeeld. Daarnaast is het zwembad op de tweede verdieping een speciale situatie.

Begane grond

Er zijn drie scenario's voor de begane grond beschouwd:

1. Begane grond wordt in units verkocht aan de huidige huurders en waar nu leegstand is wordt de unit te koop aangeboden aan nieuwe geïnteresseerden.
2. Zoeken naar een commerciële belegger die de begane grond koopt en verhuurt.
3. Gemeente blijft eigenaar en verhuurt afzonderlijke units = huidige situatie.

Scenario 3 is niet wenselijk, omdat het geen gemeentelijke taak is om commercieel vastgoed te verhuren. Scenario 2 lijkt niet haalbaar. Uit navraag die een makelaar heeft gedaan, blijkt dat door de complexe indeling van het pand met ook gezamenlijke ruimtes op de begane grond het pand als te risicovol wordt gezien door beleggers. Indien er wel een belegger gevonden kan worden, zal deze het risico willen verkleinen en een lage koopprijs willen betalen. Voordeel is wel dat dan het gehele commerciële deel van de gemeentelijke balans kan worden gehaald.
Scenario 1 heeft als belangrijke voordeel dat met de verkoop aan de zittende huurders, de binding van deze ondernemers met het centrum versterkt wordt. Nadeel is dat mogelijk niet alle units in één keer worden verkocht en delen van de begane grond langer in beheer bij de gemeente blijven.

Er hebben gesprekken plaatsgevonden met de zittende huurders om hun interesse over eventuele aankoop te peilen. In eerste reactie heeft het merendeel van de huurders hier positief op gereageerd. In een gesprek met het college van B&W in maart 2022 is door het college aangegeven dat dit scenario de voorkeur heeft.
In vervolg op de eerste oriënterende gesprekken met ondernemers is door de betrokken makelaar een objectieve methode opgesteld waarmee de verkoopprijs per unit kan worden bepaald gebaseerd op de zogenaamde ITZA methode. Dit is een rekenmethode om de waarde van een (deel van een) pand te bepalen op basis van de oppervlakte in combinatie met hoeveelheid ramen/ingang (zichtbaarheid vanaf de straat). Op basis van deze methode kunnen individuele aanbiedingen worden gedaan richting de verschillende huurders. De huurders zijn benaderd en hebben een aanbod gekregen. Een aantal huurders heeft aangegeven te willen kopen, met twee huurders zijn concrete afspraken gemaakt. Zij wachten op de mogelijkheid te kunnen kopen. Om tot verkoop over te kunnen gaan is het gebouw gesplitst in appartementsrechten.

Het is een gemeente niet zomaar toegestaan 1-op-1 te verkopen (op grond van het zogenaamde Didam-arrest). Alleen wanneer aannemelijk is dat er geen andere gegadigden zijn of wanneer in de huurovereenkomst al een optie tot koop is opgenomen, is 1-op-1 verkoop toegestaan. Dat is slechts voor één huurder het geval, voor de overige units geldt dit niet. Daarom wordt het voornemen tot verkoop aan de zittende huurders gepubliceerd

en wordt andere geïnteresseerden gevraagd zich te melden. Wanneer er andere geïnteresseerden blijken te zijn wordt een selectieprocedure doorlopen om kopers te selecteren.

Wanneer niet alle units verkocht zijn bij scenario 1, blijft de gemeente voor een deel van het pand verantwoordelijk voor beheer en onderhoud. Ook blijven hiervoor boekwaarde, kapitaallasten e.d. in de begroting staan. Dit overzicht gaat ervan uit dat alle units verkocht worden. Wanneer dat niet het geval is, blijven de risico's van verhuur door de gemeente bestaan (met name bij leegstand).

Op 1 november 2022 heeft besluitvorming over dit scenario plaatsgevonden in het college van B&W. Eind 2022 / begin 2023 worden vier units verkocht aan drie ondernemers. De opbrengsten hiervan bedragen 1,07 mln euro. Twee units daarvan staan nu leeg en worden geen huurpenningen ontvangen. De huurpenningen voor de te verkopen units bedraagt ca 63.000 euro per jaar. Voor de leegstaande units die ook verkocht worden is tot de leegstand een bedrag van circa 33.000 euro per jaar aan huurpenningen geïnd.

Op dat moment ziet het financiële plaatje er als volgt uit:

	Begane grond	**Verdiepingen**	**TOTAAL**
Boekwaarde	2.137.174*	4.718.698	6.855.873
Taxatiewaarde	2.510.000**	2.350.000	4.860.000
Huurinkomsten (incl servicekosten)	217.800***	323.828	541.628
Kapitaallasten	64.103*	141.534	205.637
Exploitatie	28.866*	249.694	278.560
Groot onderhoud	6.806*	96.788	103.594
Saldo jaarlijkse kosten / opbrengsten	**118.025**	**164.082**	**46.057**

* De verkochte oppervlakte is ca 20% van de totale oppervlakte van de commerciële eenheden. De bedragen zijn met 20% verminderd.
** De taxatiewaarde is verminderd met de taxatiewaarde per verkochte unit. Daarbij moet worden opgemerkt dat een unit deels bij een andere unit wordt gevoegd en niet de totale taxatiewaarde is afgetrokken. Hiervoor is een aanname gedaan.
*** De huurinkomsten van de verkochte units zijn afgetrokken van de huurinkomsten voor verkoop. Daarnaast zijn twee units (deels) verkocht waar op dit moment geen huurder in zit en dus geen huurinkomsten waren opgenomen in het overzicht voor verkoop.

De inkomsten van de verkoop van de begane grond kunnen bijdragen aan compensatie van het negatieve saldo en ook kan de opgebouwde reservering voor onderhoud en tegenvallers worden ingezet om tekorten op te vangen.

Verderop in deze notitie wordt aangegeven hoe het negatieve saldo op de verdiepingen kan worden verkleind.

Verdiepingen

Voor het maatschappelijke deel van het pand is de wens van het college dat dit niet wordt verkocht aan een commerciële partij maar onder regie blijft van de gemeente. Het is van belang dat dit pand beschikbaar is en blijft voor maatschappelijke functies. Dat kan op verschillende manieren. Daarnaast is dit deel van het pand voor een commerciële partij niet aantrekkelijk.
Hiervoor is een tweetal opties denkbaar:

1. De eerste optie is dat de gemeente de verdiepingen zelf in eigendom houdt. Qua beheer zijn vervolgens twee varianten denkbaar:
    a. In de eerste variant worden de verschillende units door de gemeente verhuurd en verzorgt stichting Ogtent het beheer (huidige situatie).
    b. Een tweede variant zou kunnen zijn dat Stichting Ogtent de verdiepingen als geheel van de gemeente huurt en zelf zorgdraagt voor zowel het beheer als verhuur.
2. Een tweede optie is verkoop van de verdiepingen aan Stichting Ogtent.

Scenario 1a is een voortzetting van de huidige situatie. Dit loopt nu goed. Wel is het voor de gemeente een relatief bewerkelijk scenario, omdat bij leegstand of vragen van huurders deze bij de gemeente terechtkomen. In dit scenario heeft de gemeente de meeste grip op de huurders en de huurprijzen. Hiermee is de meeste zekerheid dat de functies die de gemeente belangrijk vindt (zoals de bibliotheek) ook een betaalbare huisvesting kan houden.

Scenario 1b gaat uit van verhuur van de verdiepingen als geheel aan Stichting Ogtent. Deze partij ligt voor de hand, omdat zij de grootste huurder van de verdiepingen is en nu al het beheer van het pand op zich heeft genomen. Stichting Ogtent ook verantwoordelijk maken voor de verhuur van de overige units op de verdiepingen zorgt voor minder benodigde inzet voor de ambtelijke organisatie. De invloed op de keus van huurders in het maatschappelijke deel van het pand is wel minder dan in scenario 1a. Ook heeft de gemeente minder invloed op de huurprijzen en is er minder zekerheid dat partijen die maatschappelijk van belang zijn kunnen blijven huren. Uit gesprekken met Stichting Ogtent blijkt dat zij dit wel willen, maar wel onder voorwaarden. Met name wanneer een grote huurder als Partou zou besluiten te vertrekken en ze niet (snel) een nieuwe huurder kunnen vinden, willen zij de verantwoordelijkheid van het probleem van leegstand bij de gemeente laten liggen. Hiermee wordt het voordeel van dit scenario beperkt.

Scenario 2 sluit het beste aan bij de opdracht van de gemeenteraad. Voordeel van dit scenario, verdiepingen verkopen aan Ogtent, zou moeten zijn dat de risico's van leegstand en de verantwoordelijkheid van het beheer niet meer bij de gemeente liggen. Gezien de financiële situatie van de verdiepingen is het niet aannemelijk dat een koopprijs kan worden overeengekomen die de boekwaarde van het pand dekt. Daarnaast heeft Stichting Ogtent aangegeven, net als bij geheel verhuren aan Stichting Ogtent, bij leegstand of wanneer niet rendabel geëxploiteerd kan worden, het pand wil terug verkopen aan de gemeente. Hiermee is het voor Stichting Ogtent wel mogelijk om bij winst hiervan te profiteren, maar bij verlies van de verantwoordelijkheid af te komen. Voor de gemeente is hier dus geen voordeel: geen invloed op de exploitatie en wel het risico bij leegstand e.d.

Bij zowel scenario 1b als bij scenario 2 speelt ook dat het niet zondermeer mogelijk is om 1-op-1 te verkopen/verhuren aan Stichting Ogtent. Er zal moeten worden aangetoond dat er echt geen andere gegadigden zijn of er moet een selectieprocedure worden doorlopen.

Er wordt dan ook geadviseerd om de huidige situatie voor de verdiepingen te handhaven. Tot op heden is het beheer van het pand nog ondergebracht bij de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling binnen 1Stroom. Dit zal moeten worden overgedragen aan team beheer van de afdeling Vastgoed.

Zwembad

De scenario's specifiek voor het zwembad gaan uit van het beëindigen van het huidige contract met Akwaak, vanwege de ongeoorloofde staatssteun die wordt verleend. Er zijn verschillende scenario's denkbaar, waarbij het afhankelijk is van de markt welke het meest haalbaar is. De scenario's zijn:

Andere partij zwembad laten exploiteren
De huidige exploitatie van het zwembad is niet rendabel, maar er lijkt wel wat meer invulling mogelijk. Stichting Ogtent heeft bijvoorbeeld aangegeven wel mogelijkheden te zien en wellicht zijn er andere partijen die meer ondernemend het zwembad kunnen exploiteren. Aangezien de verwachting is dat dit niet kostendekkend kan, blijft de gemeente met een flinke structurele kostenpost zitten.

Verwijderen zwembad en verhuren voor maatschappelijke functie
Het andere uiterste is het aanpassen van de ruimte zodat deze verhuurt kan worden aan een andere (maatschappelijke) functie. Als het zwembad wordt verwijderd, kan een deel van de servicekosten flink verlaagd worden. Het grootste deel van deze kosten betreft namelijk de water en energiekosten specifiek voor het zwembad.
Eventuele aanpassingen aan dit deel van het pand hangen af van de nieuwe functie en in hoeverre bijvoorbeeld kleedruimtes hergebruikt kunnen worden. Er zullen dus kosten gemaakt moeten worden voor het verwijderen van de installaties en eventueel andere onderdelen in de ruimte en mogelijk voor het doen van andere aanpassingen. Uitgangspunt is een maatschappelijke invulling. De mogelijke opbrengsten zijn hiermee in lijn (geen hoge huurprijzen). De ervaring is dat voor de ruimtes op de verdiepingen van het gebouw redelijk makkelijk huurders zijn gevonden. De ruimte van het zwembad is echter naar verwachting iets minder courant, met name doordat er (deels) minder daglichttoetreding in de ruimte is dan bij de andere ruimtes.

Gekeken is naar een mogelijk financieel plaatje wanneer het zwembad eruit is en de ruimte voor een andere functie verhuurd kan worden. Gerekend is met een model waarin de huuropbrengst per m2 vergelijkbaar is met die van de fitcoach. Hiervoor is gekozen, omdat de ruimte geschikt lijkt voor een fit/sport achtige functie vanwege de aanwezigheid van douches en kleedruimtes. De daadwerkelijke huurprijs per m2 zal afhangen van de functie en de kosten voor benodigde aanpassingen aan het pand.

Exploitatiemodel zwembad bij 'normale verhuur':

Kostenpost	**Jaarlijkse kosten**
Kapitaallasten (excl eventuele verbouwing)	€ 16.000
Gemeentelijke exploitatielasten	€ 3.500

Servicekosten (energie/dagelijks onderhoud)	€ 8.000
Reservering groot onderhoud	€ 11.000
Totaal kosten	*€ 38.500*
Inkomsten	**Jaarlijkse inkomsten**
Huurinkomsten	€ 40.000
Servicebijdrage	€ 1.000
Totaal inkomsten	*€ 41.000*

De kosten en inkomsten komen in dit exploitatiemodel meer in lijn met elkaar. Het deel kapitaallasten t.b.v. de zwembadinstallaties is circa 10.000 euro. De kapitaallasten voor de zwembadinstallaties kunnen in een keer worden afgeschreven, waardoor er eenmalig kosten zijn en deze niet langer op de exploitatie drukken. Hiermee lijkt het mogelijk te zijn de ruimte rendabel te verhuren.

Behoud ruimte met andere maatschappelijk functie
Een tussenvorm is de ruimte in de huidige vorm (dus zonder grote fysieke aanpassingen) te verhuren. Dit heeft als voordeel dat er geen grote investering hoeft te worden gedaan voordat de ruimte verhuurt kan worden. De mogelijkheden hiervoor zijn niet onderzocht en zullen afhangen van de creativiteit van ondernemers die in de Duiven ruimte zoeken.

Advies

Voor de verdiepingen is de huidige situatie waarbij de gemeente zelf de verhuur van de verschillende delen van het pand op zich neemt het meest haalbaar. Aangezien het maatschappelijke functies betreft zal de gemeente een zekere mate van betrokkenheid houden. De ambtelijke organisatie moet hierop worden ingericht. Daarnaast is het nodig een reservering voor groot onderhoud op te nemen in de gemeentebegroting.

Voor het zwembad is een apart besluit nodig. Dit onderdeel kost in de huidige constructie elke maand geld en er is geen zicht op een structurele, rendabele exploitatie. De mogelijkheden voor een ruimere maatschappelijke invulling lijken er te zijn, maar geven ook niet direct zicht op een rendabele exploitatie. Met een aanpassing van de ruimte naar een ‘normaal’ verhuurbare eenheid, is een gezondere financiële situatie mogelijk. Wellicht zijn er nog mogelijkheden om zonder grote ingrepen de ruimte te verhuren. Geadviseerd wordt daarom om aan de markt over te laten welke mogelijkheden ondernemers zien door de ruimte te huur aan te bieden, waarbij de mogelijkheden zo ruim zijn als het gebruik als zwembad tot verbouwen en een maatschappelijke functie exploiteren. Criteria om te bepalen aan welk initiatief gegund wordt kunnen zijn: gebruik huidige ruimte (minder aanpassingen scoort beter), bod voor de huurprijs (ten opzichte van de kosten), maatschappelijke samenhang (in hoeverre draagt het initiatief bij aan de samenhang van functies in het pand).