Raadsvoorstel

Onderwerp:	Verkoop restaurant Helling 7
Portefeuillehouder:	M. Wichgers
Datum college besluit:	2 april 2024
Behandelend ambtenaar:	Tanja van Rossum
Registratienummer:	GZDGCB1371990/1371992

Inleiding:

Op 30 november 2023 heeft de gemeenteraad besloten om het pand Helling 7 te verkopen met als selectiecriteria de beste prijs- kwaliteit verhouding (Raadsbesluit GZDGCB1080857/1080859). De raad heeft daarbij ook een aantal randvoorwaarden vastgesteld. Er zijn door vier initiatiefnemers inschrijvingen gedaan, waarvan twee niet voldeden aan de inschrijvingsvoorwaarden en daardoor zijn uitgesloten van deelname. Van de twee afgevallen inschrijvingen had één partij het bidbook geheel niet gevolgd en werd tevens een bestemmingsplanwijziging voorgesteld, dat uitgesloten is in het bidbook. De andere partij had (bewust) geen bieding toegevoegd.

De twee overgebleven plannen zijn beoordeeld door de selectiecommissie conform de selectiecriteria zoals opgenomen in het 'bidbook' (vastgesteld door het college op 12 december 2023). De plannen zijn beoordeeld op de kwaliteitscriteria 'toegevoegde waarde aan omgeving en (binnen)stad en op deze plek passende horeca', 'samenwerking (o.a. met ondernemers binnenstad en jachthaven/camping)' en 'haalbaarheid van het plan'. Ook aan de hoogte van de bieding zijn punten toegekend. Hieruit is een winnende partij naar voren gekomen met de meeste punten voor de combinatie kwaliteit van het plan en prijs. Het verslag van de beoordeling van de plannen door de selectiecommissie is ter kennisname bijgevoegd.

Het geselecteerde plan voldoet helaas niet aan de door de raad vastgestelde minimale verkoopprijs. In een aangenomen amendement is aangegeven dat de minimale verkoopprijs een bandbreedte moet hebben van 80-100% van de taxatiewaarde van het pand (1 november 2023). Om de biedingen niet te beïnvloeden is dit minimum bedrag bewust niet opgenomen in het bidbook. Een bod onder het door de raad vastgestelde bedrag is daarom ook geen uitsluitingsgrond in het bidbook. Daarom konden ook biedingen die lager waren dan het door de raad vastgestelde bedrag meedoen in de procedure. De hoogte van de bieding was dus geen knock-out criterium. Er is een bod uitgebracht van € 77.000,-. De raad wordt gevraagd of, ondanks de lagere bieding, toch akkoord gegaan kan worden met verkoop aan deze partij.

Voorstel Raadsbesluit

De gemeenteraad van Culemborg besluit:

1. De bieding van € 77.000,- te accepteren en het college op te dragen met de betreffende initiatiefnemers een erfpachtovereenkomst af te sluiten voor deze locatie.

2. In de jaarrekening 2023 een boekverlies op het havenrestaurant van € 340.000 te nemen. De nieuwe boekwaarde is daarmee € 165.000.

3. Het verschil tussen de verkoopprijs (€ 77.000) en de boekwaarde (€ 165.000) van € 88.000 als additioneel boekverlies te verwerken in de begroting/jaarrekening.

4. Op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen omtrent de inhoud van dit besluit en alle overige informatie die hieraan ten grondslag ligt te weten het Raadsvoorstel (GZDGCB1371990/1371992), het plan Helling 7 Culemborg (GZDGCB1371990/1374339), het afgevallen plan Helling 7 Culemborg (GZDGCB1371990/1400236), het verslag beoordeling selectiecommissie (GZDGCB1371990/1379742).

5. De duur van de geheimhouding van het Raadsvoorstel (GZDGCB1371990/1371992) en alle onder beslispunt 4 genoemde overige informatie die hieraan ten grondslag ligt te beëindigen op het moment dat de koopovereenkomst bij de notaris is gepasseerd en de koopakte in het register van het kadaster is opgenomen.

Argumenten:

1.1 Het plan heeft toegevoegde waarde voor de stad.

Het betreffende pand staan al gedurende langere tijd leeg en verliest steeds meer aan waarde door de achteruitlopende staat van onderhoud. Nu ligt er een mooi plan, dat van toegevoegde waarde is voor de stad en voorkomt dat de kwaliteit van het pand nog verder terug loopt. Het plan is opgesteld door een lokale ondernemer, die een restaurant wil realiseren in Beach club stijl. Ook wil de initiatiefnemer lokale ondernemers betrekken bij de exploitatie. Er vindt deels sociaal maatschappelijke invulling plaats. Voor de inhoud van het plan verwijzen we naar de bijlage.

Het horecaconcept van het afgevallen plan sluit minder aan bij de behoefte van de haven en de omgeving en geeft een grotere ruimtelijke druk door meer ruimte voor feesten en partijen. Ook vond de selectiecommissie de toegevoegde waarde van dit plan voor de omgeving minder goed dan het geselecteerde plan. De (financiële) haalbaarheid van dit plan werd minder hoog beoordeeld. Ook had de selectiecommissie twijfels bij de financierbaarheid, omdat er eerst vastgoed verkocht moet worden om de benodigde gelden vrij te maken. Zie de bijlage voor de inhoud van dit plan.

1.2 Het plan is als beste geselecteerd conform het bidbook.

De gemeenteraad heeft criteria geformuleerd om de plannen met de biedingen te wegen. Deze criteria zijn verwerkt in een bidbook. Het betreffende plan is in combinatie met de bieding door de selectiecommissie als beste geselecteerd. De plannen zijn eerst op inhoud beoordeeld aan de hand van de kwaliteitscriteria. Hierna zijn de enveloppen met de biedingen geopend, zodat de leden van de selectiecommissie niet beïnvloed werden door de hoogte van de bieding.dick

1.3 Akkoord stichting SJCH De Helling.

Het winnende plan met bijbehorende bieding is voorgelegd aan het bestuur van de SJCH vanwege hun voorkeursrecht op het pand. Het bestuur van de SJCH heeft aangegeven af te zien van hun voorkeursrecht als de gemeente verder gaat met dit plan. Zij geven hierbij de volgende toelichting: *"Het geselecteerde plan sluit goed aan bij de invulling zoals de SJCH die voor ogen heeft. Dit geeft ons het vertrouwen dat het toekomstige restaurant past bij de ambities van SJCH om de kwaliteit van de haven en camping voortdurend te verbeteren."*

Overigens zal de looptijd van de erfpachtovereenkomst met de SJCH voor de jachthaven, gelijk getrokken worden met de looptijd van de erfpachtovereenkomst van het restaurant.

2.1 Boekverlies opnemen is onvermijdelijk.

Het pand is opnieuw getaxeerd met een lagere waarde dan de eerste twee taxaties van een aantal jaar geleden. Deze lagen rond de 5 ton, nu is het pand getaxeerd op € 165.000. De waardedaling heeft een aantal oorzaken:

- Een belangrijk verschil is dat de laatste taxatie een taxatie van een (al langer) leegstand pand betrof, i.p.v. een in werking zijn restaurant met een actieve exploitatie.
- Het pand is qua bouwkundige staat zwaar achteruit gegaan, omdat er geen onderhoud is gepleegd. Er moet bijvoorbeeld fors geïnvesteerd worden in vervanging van het dak en het houten terras.
- De bouwkosten zijn de afgelopen jaren fors gestegen. Hierdoor dient er veel meer geïnvesteerd te worden om het pand weer in goede staat te krijgen.
- Vanwege corona is de markt veranderd. De periode van de Coronacrisis heeft een negatief effect gehad op de bereidheid van ondernemers tot het exploiteren van een nieuwe horeca locatie.

Vanwege de lage nieuwe taxatie van het pand moet de boekwaarde bijgesteld worden naar € 165.000. Er moet dus in elk geval een verlies van € 340.000 afgeboekt worden, dit is onvermijdelijk. De vraag die nu voorligt is of een extra bedrag van € 88.000 afgeboekt kan worden (zijnde het verschil tussen de taxatiewaarde en het bod).

3.1 Er is ook een verschil tussen de voorgestelde verkoopprijs en door de raad vastgestelde minimale verkoopprijs.

De raad had reeds akkoord gegeven voor een koopsom van minimaal 80% van de taxatiewaarde, zijnde € 132.000,-. Nu wordt een bedrag van € 77.000,- geboden. Omdat in het bidbook criteria zijn genoemd waar het plan voor het restaurant aan moet voldoen, moet er geïnvesteerd worden in het pand. Deze investering heeft effect op de hoogte van de bieding. Bij een vrij verkoop (zonder kwaliteitscriteria) zou het pand mogelijk meer opbrengen. Nu is er echter voor gekozen om een selectie te maken op basis van kwaliteitscriteria en bieding, waarbij de bieding niet doorslaggevend is. Dit in verband met het belang wat wordt gehecht aan een goed gerenoveerd restaurant wat past bij de omgeving en de wensen van de stad.

Kanttekeningen:

1.1 Vanwege de lagere bieding is mogelijk sprake van staatssteun.

Economische transacties die worden aangegaan door overheidsinstanties verlenen geen voordeel aan de tegenpartij van die transactie —en vormen dus geen steun —als zij marktconform verlopen. Steun onder bepaalde drempelwaarden wordt geacht zo laag te zijn dat het geen effect heeft op de mededinging en interstatelijke handel.

Er is een openbare selectieprocedure gevolgd, zodat mededinging heeft plaatsgevonden waardoor staatsteun onwaarschijnlijk is. Het object is op Funda gepubliceerd, waardoor iedereen kennis heeft kunnen nemen van de procedure. Er wordt, door ruim onder de taxatiewaarde te verkopen, mogelijk wel een indirect voordeel gegeven aan de winnende inschrijver. Dit kan er toe leiden dat de concurrentiepositie van de nieuwe onderneming t.o.v. andere horeca verbeterd wordt (want deze heeft nu meer financiële ruimte voor andere investeringen). Aan de andere kant kunnen de in het bidbook gestelde extra criteria een negatief effect op de bieding hebben gehad. Dit omdat de ondernemer in het pand moet investeren om zijn voorgelegde plan te kunnen realiseren.

Om er zeker van te zijn dat er geen onrechtmatig besluit genomen wordt, stellen de juristen voor gebruik te maken van de de-minimisregeling. Mocht er sprake zijn van staatssteun, dan valt deze casus onder de de-minimisregeling. De de-minimisverordening is een Europese Vrijstellingsverordening op grond waarvan onder andere subsidie kan worden verleend zonder dat dit staatssteun oplevert . Volgens de de-minimisverordening van de Europese Commissie kan aan een onderneming over een periode van drie belastingjaren tot € 300.000 steun verstrekt worden, zonder dat sprake is van staatssteun in de zin van artikel 107, lid 1, VWEU. De ondernemer moet dan wel een de-minimisverklaring ondertekenen. Dit wordt meegenomen met de verkoopprocedure.

GEEN

1.2 Is voldaan aan het Didamarrest?

Met het bidbook is een openbare selectieprocedure gevolgd. Om aan het Didam-arrest te voldoen moet vaststaan dat de geïnteresseerden het bidbook gemakkelijk hebben kunnen vinden. Omdat het bidbook op voor iedereen vindbaar en toegankelijk op Funda is gepubliceerd, is aan dat criterium voldaan.

3.1 Het 'afgevallen' plan bevatte een hoger bod.

Zoals hierboven vermeld zijn er twee plannen beoordeeld op de prijs-kwaliteitscriteria uit het bidbook. Het plan dat uiteindelijk in zijn totaliteit de meeste punten heeft gekregen, bevatte het laagste bod. De andere inschrijving is gedaan in combinatie met een bieding van € 225.000.

Gezien de door de raad gekozen procedure die is gevolgd, is het niet mogelijk om in deze procedure alsnog voor het plan met de hoogste bieding te kiezen. Het andere plan heeft immers de inschrijving gewonnen door de hoogste beoordeling van het geheel

3.2 Kiezen voor een alternatief heeft mogelijk minder financiële consequenties voor de gemeente.

Als de gemeenteraad ervoor kiest om het geselecteerde plan uit te voeren, moet er door de gemeente nog meer afgeschreven worden op de boekwaarde van het pand. Dit moet als incidenteel verlies genomen worden. Dit betekent dat we andere taken later zullen moeten uitvoeren. Omdat onze bezuinigingsopgave fors is, bestaat het risico dat ieder voorstel dat niet onvermijdelijk of onuitstelbaar is, de geloofwaardigheid van het proces spoor 2 ondermijnd.

Alternatief is om het restaurant op dit moment niet te verkopen. Het pand blijft dan voor de huidige taxatiewaarde in de boeken staan. Dit betekent dat deze locatie nog meer een 'doorn in het oog' gaat worden in de jachthaven. Verder zal het pand toch nog geld kosten (o.a. leegstandbeheer en bewaken veiligheid voor de omgeving) en zal de bouwkundige staat van het pand nog verder achteruit gaan. Hierdoor is het niet reëel om te verwachten dat het op een ander moment wel meer gaat opbrengen.

Een andere mogelijkheid is om dit voorstel pas te beoordelen bij het vaststellen van de Kadernota. De gemeenteraad kan dan een integrale afweging maken. Reëel risico is dat de huidige initiatiefnemer afhaakt als de besluitvorming te lang gaat duren.

Een laatste alternatief is om het pand weer op de markt te zetten zonder daaraan selectiecriteriacriteria te verbinden, bijvoorbeeld met een minimale verkoopprijs van 80% van de laatste taxatiewaarde van € 165.000 (zijnde € 132.000,-); het bedrag wat eerder is aangegeven door de raad. Het pand kan dan verkocht worden aan degene die het meeste biedt, waarbij er dan wel minder invloed uit te oefenen is op de kwaliteit van het plan.

Hieronder zijn de verschillende scenario's met de voor- en nadelen nog even naast elkaar gezet.

Scenario	Voordelen	Nadelen
1. Verkoop restaurant aan inschrijver met het winnende plan.	• Het restaurant wordt weer in gebruik genomen • Het pand krijgt weer een mooie uitstraling • De SJCH ziet af van hun voorkeursrecht als dit plan wordt uitgevoerd.	• Er moet een incidenteel verlies afgeboekt worden (85% van de verkrijgingswaarde (€428k) moet worden afgeboekt).
2. Pand vooralsnog niet verkopen (niets doen)	• Het pand kan in de boeken blijven staan voor € 165.000, er hoeft geen extra incidenteel verlies van € 88.000,- te worden verwerkt in de begroting/jaarrekening.	• De locatie wordt niet ontwikkeld. • Pand zal steeds verder vervallen. Mogelijk moeten op termijn extra veiligheidsmaatregelen genomen worden rondom het pand (bijv. afzetten met bouwhekken).

		• We blijven kosten houden aan het pand, o.a. voor leegstandsbeheer en veiligheidsmaatregelen. • Het pand zal naar verwachting steeds minder waard worden. • Huidige inschrijver haakt dan mogelijk af.
2a. Dit voorstel pas beoordelen bij het vaststellen van de Kadernota.	• De raad kan een integrale afweging maken. Bovendien haakt het aan bij de afspraak om zeer terughoudend te zijn met extra uitgaven in de periode tot de kadernota.	• De locatie wordt voorlopig niet ontwikkeld. • De kosten die we nu hebben aan het pand lopen langer door. • Het pand zal verder achteruit gaan. • Huidige inschrijver haakt mogelijk af.
3. Pand op de markt zetten en verkopen aan de hoogste bieder	• Mogelijk kan een hogere prijs gekregen worden voor het pand.	• Gemeente heeft weinig invloed op de kwaliteit van het plan. • De huidige inschrijver haakt dan mogelijk af.

Kosten, Baten, Dekking:

In de jaarrekening 2023 wordt een boekverlies op het havenrestaurant van € 340.000 genomen. De nieuwe boekwaarde is daarmee € 165.000. Vanwege de lage inschrijfprijs moet er een extra incidenteel verlies van € 88.000,- worden genomen. Voor dit verlies is er geen dekking. Indien de transactie doorgang vindt, komt het extra boekverlies ten laste van de algemene reserve. Hierdoor wordt de opgave van spoor 2 met € 88.000 verhoogd.

Personele en/of Juridische gevolgen:

Dit voorstel heeft geen personele gevolgen. De mogelijke juridische gevolgen staan vermeld onder de kanttekeningen.

Communicatie en Burgerparticipatie:

Pas nadat de gemeenteraad een besluit genomen heeft over dit voorstel zal naar buiten gecommuniceerd worden.

Bijlagen:

- GZDGCB1371990/1374339 Plan Helling 7 Culemborg
- GZDGCB1371990/1400236 Afgevallen Plan Helling 7
- GZDGCB1371990/1379690 Bidbook Helling 7 te Culemborg 12 december 2023
- GZDGCB1371990/1379742 Verslag beoordeling selectiecommissie

GEHEIM

Raadsbesluit

Registratienummer: GZDGCB1371990/1371992

De gemeenteraad van Culemborg besluit;

1. De bieding van € 77.000,- te accepteren en het college op te dragen met de betreffende initiatiefnemers een erfpachtovereenkomst af te sluiten voor deze locatie.
2. In de jaarrekening 2023 een boekverlies op het havenrestaurant van € 340.000 te nemen. De nieuwe boekwaarde is daarmee € 165.000.
3. Het verschil tussen de verkoopprijs (€ 77.000) en de boekwaarde (€ 165.000) van € 88.000 als additioneel boekverlies te verwerken in de begroting/jaarrekening.
4. Op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid geheimhouding op te leggen omtrent de inhoud van dit besluit en alle overige informatie die hieraan ten grondslag ligt te weten het Raadsvoorstel (GZDGCB1371990/1371992), het plan Helling 7 Culemborg (GZDGCB1371990/1374339), het afgevallen plan Helling 7 Culemborg (GZDGCB1371990/1400236), het verslag beoordeling selectiecommissie (GZDGCB1371990/1379742).
5. De duur van de geheimhouding van het Raadsvoorstel (GZDGCB1371990/1371992) en alle onder beslispunt 4 genoemde overige informatie die hieraan ten grondslag ligt te beëindigen op het moment dat de koopovereenkomst bij de notaris is gepasseerd en de koopakte in het register van het kadaster is opgenomen.

Aldus besloten in de vergadering van de Raad,

Gehouden op 16 mei 2024.

De griffier De voorzitter

D. van der Harst G. van Grootheest

GEHEIM