

T = Technisch (moeten voorafgaand aan de politieke avond worden beantwoord)

I = Informatief (Worden tijdens de politieke avond beantwoord en moeten daarna schriftelijk bij de griffie worden aangeleverd)

P = Politiek (worden tijdens de politieke avond door de portefeuillehouder mondeling beantwoord)



Politieke Avond 3 september 2024

Vragen Verkoop delen van OGtent in relatie tot het zwembad

- We lezen: “Er is, doordat zich een koper heeft gemeld, aanleiding tot verkoop van het zwembad en alle commerciële ruimten (op de bovenste etage en nog één ruimte op de begane grond).”, kan het college exact aangeven om welke ruimten dit voorstel gaat? **T**

Het gaat hierbij om de volgende ruimtes, alle op de tweede verdieping (=bovenste etage): Fitnesruimte Fitcoach, Kinderdagverblijf Partout, Bart Frohlich Muziekschool, Zwembad Akwaak (het zwembad zelf met kleedruimtes, ter onderscheiding van de technische ruimte), Chiropractie van Aast, Fysiotherapie Koopmans.

Op de begane grond de ruimte die verhuurd is aan Beter horen.

- Betekent dit voorliggende voorstel dat de maatschappelijke ruimten op de eerste verdieping niet verkocht worden? **T**
- Vooralsnog niet. Wel onderzoeken we de mogelijkheid hiertoe. Aanvankelijk was het ook de bedoeling bij de ontwikkeling om aansluitend aan een belleger te verkopen.*

- Bij de verkoop het behoud van het zwembad niet als harde voorwaarde te stellen indien dit een hoge verkoopopbrengst in de weg staat. Welke contracten worden er bij de verkoop overgenomen door de kopende partij en in hoeverre staat in die contracten vastgelegd dat het zwembad en de maatschappelijke functie behouden moet worden of voor welke periode dit van toepassing is? **T**

Alle huurovereenkomsten worden onverminderd over genomen: dat is een wettelijke verplichting: koop breek geen huur! Onderhoudscontracten e.d. worden zoveel mogelijk gerespecteerd en mogelijk op termijn (nu de gemeente nog eigenaar is) overgenomen door lokale onderhoudspartijen.

Het college stelt behoud van het zwembad niet als harde eis/garantie als dit de verkoop opbrengst in de weg kan staan. Als deze garantie wel wordt opgenomen is het zo goed als zeker dat de gemeente aanzienlijke subsidie moet blijven bijdragen.

- We lezen: “Eind Q1 van 2024 heeft zich een belegger in vastgoed en exploitant van zwembaden en sportvelden gemeld. Hij wil verwerving en exploitatie van het zwembad. Hierbij kunnen garanties of voorbehouden worden opgenomen.”. Welke of wat voor garanties en voorbehouden worden hier bedoeld? **T**
Er zijn nog geen garanties en voorbehouden overeengekomen. Er is nog geen overeenkomst dus alles kan nog worden ingericht. Kandidaat heeft alleen aangegeven hiervoor “open” te staan.
- We lezen: “ De gemeente wordt ontlast van onderhoud en beheer, heeft geen financiële verantwoording en voldoet aan de maatschappelijke visie; alleen maatschappelijk vastgoed in eigendom hebben en geen commercieel vastgoed.”. Klopt het wel dat de gemeente ontlast wordt van onderhoud en eventueel beheer? **T**
Ja, nieuwe eigenaar en exploitant. Onderhoud dat blijft alleen uit hoofde van de Vereniging van eigenaars.

Als het goed is, is er na de verkoop van commerciële unit een Vereniging van Eigenaren opgericht. Hier zal de gemeente ook zitting en hebben en deze vereniging is, volgens ons, verantwoordelijk voor het onderhoud van het gehele gebouw. Klopt deze veronderstelling? **I**

Aan het werkzaam maken van de VvE wordt nu gewerkt, het één sluit het andere niet uit. Iedere eigenaar zit in de VvE. Dus veronderstelling klopt.

- We lezen: “De raad heeft ook nooit expliciet een algemeen belang in het kader van de wet Markt en Overheid (zie bijlage 2) besluit genomen voor zwemvoorzieningen.”. Dit is ook nooit voorgesteld door het uitvoeringsorgaan welke het college is. Waarom wordt dit nu zo expliciet omschreven? **I**
Het besluit betreft een uitzonderingspositie voor het financieren/subsidiëren van b.v. een zwembad. Daarmee wordt voorkomen dat er sprake zou zijn van Staatssteun.
Kan het “Algemeen belang” besluit nog steeds genomen worden? **I**

Juridische vraag.

Kan daarnaast een volledige weergave gegeven worden van de discussie die er over het toewijzen van het “Algemeen belang” op maatschappelijk vastgoed worden gegeven. **I**

Juridische vraag.

Nu lijkt het alsof de gemeenteraad dit niet wilde, maar volgens onze herinnering wilde het college dit niet uitvoeren. Graag een uitgebreide reflectie. **P**

- We lezen: “De kosten zijn aanzienlijk ook al vanwege de gedeerde huurinkomsten.”. Kunnen wij een uitgebreide en gespecificeerde kosten overzicht van het zwembad krijgen. **I**

Ook de exploitant maakt kosten voor onderhoud en daar heeft de gemeente geen inzicht in. Overige kosten per unit of gebouw deel zijn niet te specificeren.

De gedeelde huurinkomsten vallen hier uiteraard niet onder, want dat zijn geen kosten. De gedeelde huurinkomsten zijn misgelopen inkomsten, door niet daadkrachtig optreden van het college om huurpenningen te incasseren. Hiermee vallen deze inkomsten niet onder kosten, dat is, volgens ons, boekhoudkundig oninbaar. Het zijn nu openstaande rekeningen die wellicht boekhoudkundig oninbaar worden. Graag een reflectie én het eerder genoemde uitgebreide en gespecificeerde kosten overzicht. **I**

Voor wat betreft de kosten die gemaakt zijn en niet betaald, zijn die nu ter incasso bij een incassobureau. Bij Akwaak is door het incassobureau tot nu toe twee keer executoriaal beslag gelegd op de rekening van Awaak: die zijn zo goed als leeg. Een andere mogelijkheid is failliet verklaring, daartoe is een steunvordering nodig.

- We lezen: “Vooralsnog zien we scenario 3 als minst risicovol naar de toekomst toe omdat een koper dan in totaliteit de meeste kans maakt om het vastgoed winstgevend te verhuren / laten exploiteren. Verliezen en winsten kunnen dan tegen elkaar worden weggestreept.”. Kunnen wij een overzicht krijgen van de verliezen en de winsten die tegen elkaar weggestreept kunnen worden? **I**

Antwoord afdeling financiën.

- We lezen: “Scenario 4 wordt als te vergaand gezien en omdat de OGtent in de onderhandelingen een lage huurprijs heeft bedongen in ruil voor inbreng van grond zal een belegger daar verlies op draaien. Wel kan in het proces tot verkoop eerste recht van koop meegegeven worden voor over 15 jaar, het herzieningsmoment van de huurovereenkomst met de OGtent.”. Welke afspraken zijn er met de “OGtent” gemaakt en kan over 15 jaar de huur wel substantieel verhoogd worden of zitten daar wettelijke percentages aan ten grondslag, waardoor er nog steeds niet de werkelijke en reële huurprijs gevraagd kan worden? **I**

Met de OGtent bestaat de afspraak dat de huurovereenkomst over 15 jaar kan worden herzien. Dit zal markconform zijn. Er zitten geen wettelijke percentages aan vast. Over 15 jaar moet er dan opnieuw overeengekomen worden.

- We lezen: “Als verkoop één op één plaats vindt (de uniciteitsroute) zal de belegger er mogelijk op aansturen het zwembad te verwerven en exploiteren tegen een aankoopprijs ter grootte van de jaarlijkse kosten voor de gemeente of zelfs minder.”. Hoe wordt de gemeenteraad bij dit proces betrokken en welke besluiten neemt de gemeenteraad nog na het te nemen besluit wat nu voor ligt. Heeft de gemeenteraad nog invloed op verkoopprijs? **I** Wordt de verkoopprijs ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd? **T**

De verkoopprijs wordt uiteraard met het college besproken. Het college is conform de Gemeentewet bevoegd.

- We lezen: “De kosten voor de gemeente in de huidige situatie met de vigerende gebruiksovereenkomst zijn begroot op circa € 80.000,- per jaar exclusief een post onvoorzien; zoals dit jaar is gebleken met herstel van diverse lekkages van het zwembad en de te nemen voorzorgsmaatregelen ad € 14.000,-”. Hoe vaak zijn er vanaf 2015 extra kosten gemaakt? | Graag ook een overzicht van deze kosten. | Hoe vaak is de post “Onvoorzien” gebruikt? | Ook hiervan graag een overzicht. |

Geen idee.

- We lezen: “Daarnaast wordt er door de huidige exploitant van het zwembad geen huur betaald die in 2015 is vastgesteld op € 11.000,- per maand.”. Wat is op dit moment de omvang van niet betaalde huur en andere rekeningen van de huidige exploitant? |

Vraag voor de afdeling financiën.

- We lezen: “De totale boekwaarde van het pand was in december 2023 € 5.696.282,-. Bij verkoop zal de opbrengst in mindering worden gebracht op de boekwaarde waarbij voor de maatschappelijke midden-etage nog een boekwaarde overblijft.”. Wat is de boekwaarde van de maatschappelijke midden-etage? |

Vraag voor de afdeling financiën.