voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 22 november 2022
Nummer BR-2022-VG03

Openbaar

Onderwerp	Aankoop Bewegingshuis Stadshagen
Versienummer	1.0
Portefeuillehouder	Monique Schuttenbeld
Informant	Ronald Ackerman
Afdeling	Vastgoed
Telefoon	(038) 498 2414
Email	r.ackerman@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	7.1.4 ‘Het gemeentelijk vastgoed versterkt de maatschappelijke betrokkenheid in de wijken en stad’
Begroting wijzigen	Ja
Dekking ten laste van	Zie financiën
Bijlagen	-Financiële bijlage (FB-2022-VG02)

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1 Een krediet van 4,5 miljoen euro beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop en verduurzaming van het Bewegingshuis in Stadshagen;
2 De jaarlijkse lasten te dekken uit de besparing en huuropbrengsten;
3 De op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid, opgelegde geheimhouding over de financiële bijlage met nummer FB-2022VG02, te bekrachtigen tot 1 januari 2037.

Datum 22 november 2022

Toelichting op het voorstel

Inleiding
De gemeente Zwolle huurt reeds sinds 2004 het Bewegingshuis in Stadhagen gelegen aan de Overtoom 3. Het Bewegingshuis heeft vier gymzalen en wordt gehuurd om te kunnen voorzien in de behoefte van het bewegingsonderwijs van de basisscholen in de wijk Stadshagen.

De huidige eigenaar van het Bewegingshuis heeft de gemeente benaderd en heeft het Bewegingshuis aan de gemeente te koop aangeboden. Omdat een eventuele aankoop voor de gemeente mogelijk interessant is, is er een onderzoek uitgevoerd naar de onderhoudstoestand, de verwachte kosten voor onderhoud de komende twintig jaar en wat de mogelijkheden zijn om het gebouw te verduurzamen en gasloos te maken. Dit onderzoek heeft inzicht gegeven in de kwaliteit van het gebouw en welke verduurzamingsmogelijkheden er zijn voor de gymzalen. Er zijn geen redenen aangevoerd om niet met het onderzoek naar aankoop door te gaan. Het verkregen inzicht is gebruikt voor het in beeld brengen van (financiële) onderhoudsbehoefte en voor de financiële onderbouwing voor deze aankoop.

Naast de voorziening voor het bewegingsonderwijs maken een tweetal commercieel verhuurde units deel uit van het aanbod van de eigenaar. De bouwkundige opzet maakt dat dit geheel tot één appartementsrecht behoord. De units worden nu niet door gemeente gehuurd maar verhuurd door de huidige eigenaar. De commerciële units hebben langjarige huurovereenkomsten welke bij de aankoop in stand zullen blijven. Bij aankoop wordt de gemeente eigenaar van het geheel en de nieuwe verhuurder van de commerciële units. De aankoop van het geheel is als voorwaarde gesteld door de huidige eigenaar.

Beoogd effect
Met de aankoop van het Bewegingshuis heeft de gemeente tegen lagere kosten in 2023 en de periode daarna, zelf de beschikking over een belangrijke onderwijs en sportvoorziening in Stadshagen.

Argumenten
1.1 *Een krediet van 4,5 miljoen euro beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop en verduurzaming van het Bewegingshuis in Stadshagen;*
Het beschikbaar stellen van het krediet is noodzakelijk voor het kunnen doen van de aankoop en de uitvoering van de verduurzaming/gasloos maken na aankoop van het Bewegingshuis.

2.1 *De jaarlijkse lasten te dekken uit de vervallen huurbetaling en huuropbrengsten*
Door het vervallen van de huurbetaling door de gemeente aan de huidige eigenaar en de ontvangst van huuropbrengsten van de commerciële units, ontstaat er voor de gemeente een situatie waar op basis van activering van de investering/aankoop, de afschrijving en andere kosten gezamenlijk in 2023 en de periode daarna lager zijn dan in de huidige situatie.

3.1 *Geheimhouding bekrachtigen financiële bijlage (FB-2022-VG02).*
Om de privacy van de huurders te waarborgen is het belangrijk de geheimhouding te bekrachtigen.

Risico's
De verhuur van de commerciële units brengt risico's met zich mee. Ondanks dat er sprake is van huurcontracten voor een lange termijn kunnen onvoorziene omstandigheden altijd leiden tot leegstand. Het leegstandrisico wordt echter laag ingeschat door de ligging midden in de wijk en de grote mate van alternatieve aanwending.

Datum 22 november 2022

Financiën
Het in eigendom verkrijgen van het Bewegingshuis is financieel aantrekkelijk. Dekking van de totale jaarlijkse lasten bestaande uit de kapitaallast van de aankoop en verduurzaming en alle lasten voor onderhoud, beheer, verzekering, belastingen vindt plaats door het niet hoeven te betalen van huur door de gemeente en de opbrengsten van verhuur van de commerciële ruimten. In de financiële bijlage zijn de bedragen uiteen gezet.

Communicatie
-geen-

Openbaarheid
Ja. Behoudens de financiële bijlage met nummer FB-2022-VG02, welke niet openbaar is (vertrouwelijk).

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer