

## Voor- en nadelen alternatieve opties Nia Domo

Mocht uw raad besluiten de lening niet te verstrekken dan kan Nia Domo niet meer aan haar verplichting voldoen. Op dat moment is de gemeente verplicht om het pand over te nemen tegenover de openstaande schulden van Stichting Nia Domo. Er zijn dan grofweg drie alternatieve opties:

- De gemeente neemt het gebouw over tegen de schulden van stichting Nia Domo en,
- verhuurt het gebouw in zijn geheel of in delen aan horecaondernemer(s);
  - verkoopt het gebouw in zijn geheel of in delen aan horecaondernemer(s);
  - geeft het gebouw (of delen van het gebouw) een andere functie, voorbeelden: school, bibliotheek, winkel(s), appartementen, gemeenschapsruimte combinatie van functies, etc.

<b>OPTIE A: VERHUUR</b>	
<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Gemeente heeft regie op invulling Nia Domo.	Kosten groot onderhoud voor gemeente.
Geen kosten voor exploitatie en beheer.	Leegstandsrisico.
Gemeente heeft invloed op de huurprijzen.	Risico op waardevermindering Nia Domo.
Gemeente moet huurderadministratie gaan voeren.	Administratiekosten.
Eventuele waardevermeerdering vastgoed is voor de gemeente.	Door in delen te verhuren worden synergievoordelen gemist.
Kunt in gedeelte verhuren (bijvoorbeeld lunchcafé, bowlingbaan, vergaderruimten) en gemeenschapsfuncties op deze manier behouden.	
Huurder heeft geen last van kapitaallasten uit het gebouw.	

<b>OPTIE B: VERKOOP</b>	
<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Gemeente heeft geen kosten meer aan Nia Domo.	Gemeente kan alleen bij verkoop en via bestemmingsplan sturen op de functies in invulling van de ruimtes in Nia Domo.
Geen risico op waardevermindering vastgoed.	Geen invloed op huurprijzen (worden commerciële huurprijzen).
Geen kosten voor onderhoud.	Geen regie vanuit gemeente.
Geen administratiekosten.	Uitbater zal vooral commercieel denken in plaats van maatschappelijk.
Het is aannemelijk dat een commerciële partij Nia Domo rendabel kan maken.	Waardevermeerdering vastgoed voor commerciële partij.
Kunt ook in gedeelten verkopen (bijvoorbeeld lunchcafé en / of bowlingbaan) en gemeenschapsfunctie in zalen behouden.	Door moeilijke markt kan de opbrengst bij verkoop tegenvallen. Eventueel krijgt de gemeente te maken met een restschuld.

	Risico van geen verkoop en dus leegstand.
--	---

<b>OPTIE C: ANDERE FUNCTIES</b>	
<i>Voordelen</i>	<i>Nadelen</i>
Gebouw wordt multifunctioneler gebruikt. Meerdere functies kunnen gebruik andere faciliteiten van Nia Domo ook bevorderen.	Optie kan uitgevoerd worden via huur of via meerdere eigenaren. Beslissingen worden dan genomen in VvE.
Gemeente kan in begin sturen op invulling functies Nia Domo.	Afhankelijk van invulling Nia Domo is de gemeente niet geheel af van werkzaamheden voor Nia Domo als gemeente gedeeltelijk eigenaar blijft voor onderdelen van Nia Domo (bijvoorbeeld 2 zalen als gemeenschapsfunctie).
Door meerdere functies in Nia Domo te huisvesten wordt het huurresultaat verbeterd.	Door het opknippen van het gebouw worden synergievoordelen niet altijd volledig benut.
Als eigenaar van het pand heeft de gemeente de vrije hand om nieuwe functies in het gebouw onder te brengen.	
Via samenwerking kunnen schaalvoordelen behaald worden.	
Verskillende functies versterken de aanloop bij andere onderdelen van Nia Domo zoals bijvoorbeeld het lunchcafé.	