

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
28 mei 2019	D.030332 Z.011397

Voorstel ingebracht door H. Helderton
Portefeuillehouder G.J. Keller
Begrotingsprogramma en Ruimte
taakveld Cultureel erfgoed

Onderwerp Tussentijdse aanpassing
huurovereenkomst het Heerenlogement
ivm verbouwing

Voorgesteld besluit

Een krediet beschikbaar te stellen van € 150.000,- voor de verbouwing van Het Heerenlogement.

Samenvatting van het voorstel

De huurder/exploitant van Het Heerenlogement heeft de gemeente als pandeigenaar om medewerking gevraagd voor het realiseren van vier hotelkamers op de 1^e en 2^e etage. Het pand is in gebruik als restaurant (op de begane grond); dit zal onveranderd blijven. De hotelkamers zijn een aanvulling op de bestaande bedrijfsactiviteiten. Voorgesteld wordt om een krediet beschikbaar te stellen van € 150.000,- zodat ca. 80% van de verbouwingskosten betaald kunnen worden. Hiertegenover staat dat de huurder/exploitant een hogere huur zal betalen zodat de verbouwingskosten binnen 10 jaar worden terugbetaald aan de gemeente. De overige 20% van de verbouwingskosten worden meteen door de huurder/exploitant betaald.

HOOFDLIJNEN

1. Wat is de aanleiding van dit voorstel en wat is het (wettelijk) beleidskader?

De huurder/exploitant van Het Heerenlogement heeft de gemeente als eigenaar van het pand gevraagd om medewerking voor het realiseren van vier hotelkamers op de 1^e en 2^e etage.

2. Wat is het beoogde effect; wat willen we bereiken? En waarom op deze manier?

Doel is om de huurder/exploitant in staat te stellen de onderneming (en dus ook het gemeentepand) duurzaam/op de lange termijn winstgevend te houden én de mogelijkheden voor overnachtingen in onze gemeente voor recreanten en toeristen te bevorderen. Met het faciliteren van de verbouwing proberen we het vastgoed optimaal te laten renderen.

3. Wat zijn de nadelen en/of mogelijke risico's als de raad het voorstel overneemt?

Mocht de huurder/exploitant gedurende de contractperiode failliet worden verklaard, eindigt de huurovereenkomst tussentijds en is er een risico dat moeilijk een nieuwe huurder/exploitant gevonden kan worden die bereid is dezelfde hoge huurprijs te betalen. Overigens is dit een algemeen aanvaard bedrijfsrisico bij de verhuur van vastgoed. Immers, dit risico geldt in principe voor alle (commerciële) huurders. Bovendien behoudt de gemeente bij een faillissement de toegevoegde waarde van het pand vanwege de verbouwing.

Om het risico voor de gemeente tot een minimum te beperken zal samen met de huurder/exploitant worden onderzocht of een zogenaamd pandrecht kan worden gevestigd op (on)roerende zaken. Te denken valt aan de horecakeuken en overige inrichtingszaken die eigendom zijn van de huurder/exploitant. Als de huurder/exploitant zijn financiële verplichtingen niet na kan komen, kan de gemeente met behulp van een pandrecht op deze zaken het eigendom claimen.

4. Wat betekent het als de raad dit voorstel *niet* overneemt?

Als de raad het voorstel niet overneemt, wordt de huurder/exploitant belemmert in zijn bedrijfsvoering en zit hier het risico in dat de bestaande huurovereenkomst niet wordt verlengd waardoor het risico op leegstand toeneemt.

5. Is het een begrotingswijziging?

Ja, zie begrotingswijziging 2019 nr. 10 inzake het gevraagde investeringskrediet van € 150.000,-.

TOELICHTING EN UITVOERING

6. Beleidskader

Maatschappelijke meerwaarde

Met de verbouwing worden vier hotelkamers gerealiseerd en daarmee ook het aanbod vergroot voor recreanten en toeristen die in onze gemeente willen overnachten.

Financiële meerwaarde

Door de verbouwing zal het pand ofwel het gemeentelijk vastgoed meer waard worden en in de toekomst makkelijker verhuurbaar.

Bevoegdheid van de gemeenteraad

De bevoegdheid tot het beschikbaar stellen van het krediet van € 150.000,- is aan de gemeenteraad.

De verbouwing levert een nieuwe functionaliteit op

Omdat het hier gaat om een nieuwe functionaliteit moeten we de kosten activeren en in 25 jaar afschrijven. Dit is conform de nota Waardering en afschrijving.

Huurder/exploitant is bereid mee te betalen aan de verbouwingskosten

Huurder/exploitant zal 20% van de initiële bouwkosten voor eigen rekening nemen.

Door middel van een substantiële huurverhoging van € 15.600,- per jaar zal de huurder/exploitant de overige verbouwingskosten á € 150.000,- (inclusief BTW), die de gemeente betaalt, over een nieuwe huurperiode van 10 jaar compenseren.

7. Effectmeting, planning en evaluatie

De huurder/exploitant is verantwoordelijk voor het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het realiseren van de verbouwing/ de vier hotelkamers. De gemeente zal pas meewerken aan de financiering van de verbouwing als de omgevingsvergunning onherroepelijk is.

8. Financiën

De verbouwingskosten bedragen € 150.000,- inclusief BTW. Conform de nota Waardering en afschrijving schrijven we de kosten in 25 jaar af. Dit betekent een jaarlijkse kapitaallast (afschrijving en rente) van ongeveer € 6.000,-. De extra lasten dekken we in de meerjarenbegroting door de jaarlijkse huurverhoging van € 15.600,-.

De jaarlijkse kapitaallasten en de huur(verhoging) verantwoorden we binnen taakveld Cultureel erfgoed.

9. Communicatie

Communicatie en afstemming vindt plaats met de huurder/exploitant.

10. Burgerparticipatie

Aangezien de huurovereenkomst een privaatrechtelijke aangelegenheid is, is geen sprake van burgerparticipatie.

11. Deregulering

Aangezien het een privaatrechtelijke aangelegenheid betreft, is geen sprake van deregulering.

12. Achtergrondinformatie

-

Bijlagen:
Raadsbesluit

Inlichtingen bij:

Naam	H. Helderton
Team	Beheer