



gemeente zwolle

591

Voorstel aan B & W

Nummer: DWV. 251

Onderwerp : Verlening erfpachtovereenkomst St. Zwols Kegelhuis
Datum : 15 oktober 2002
Informant : Y.E. Verver
Eenheid/Afd. : Ontwikkeling/Vastgoed
Telefoon : 038-4982570

B&W behandeling:

☒ bespreekpunt
☒ niet openbaar

Parafering:
☒ Eenheidsmanager

datum

paraaf

11/11/02

☒ Weth. Hagedoorn
☒ Weth. Berends

11/11/02

Commissiebehandeling:

☒ besnur d.d. x

Mee te zenden stukken aan de commissie:

Stukken ter inzage:

Raadsbehandeling:

Financieel:

☐ dekking binnen begroting 2002 t.l.v.
subfunctie
☐ structureel
☐ incidenteel
☐ dekking anders, zie toelichting
☐ risicoparagraaf
☐ niet van toepassing

Juridisch:

Bestuursvorming/afstemming:
☒ afstemming andere eenheden,
afdelingen, zie toelichting

Communicatie:

☒ niet van toepassing

Meerjarig Ontwikkelingsplan:

☒ niet van toepassing

Inspraak:

☒ niet van toepassing

B&W - besluit d.d.

☐ conform
☐ gewijzigd, zie toelichting
☒ aangehouden
☐ teruggenomen

2 NOV. 2002
naar overleg tussen
de wethouders Berends
en Hagedoorn.

Wijziging:

Volgende week terugkop-
peling.

2002

Paraaf secretaris.

5.02

Onderwerp	: Verlening erfpachtovereenkomst St. Zwols Kegelhuis
Datum	: 15 oktober 2002
Informant	: Y.E. Verver
Eenheid/Afd.	: Ontwikkeling/Vastgoed
Telefoon	: 038-4982570

Beslispunten

- Met ingang van 1 januari 2003 een nieuwe erfpachtovereenkomst aan te gaan met St. Zwols Kegelhuis tot 1 januari 2038 tegen de in de toelichting omschreven voorwaarden
- Met ingang van 1 januari 2003 tot 1 januari 2008 een subsidie te verstrekken ter grootte van de in rekening te brengen erfpachtcanon
- Met ingang van 1 januari 2008 tot einde erfpachttermijn, zijnde 1 januari 2038 wordt een jaarlijks een bijdrage betaalt door St. Zwols Kegelhuis van € 2.000,- per jaar

Korte toelichting. (Uitgebreide toelichting in apart voorstel)

Stichting Zwols Kegelhuis vraagt sinds 1995 om verlenging van de erfpachtovereenkomst omdat deze in 2008 afloopt. De erfpachtcanon bedraagt fl. 1,- per jaar. De stichting heeft in 1968 voor eigen rekening een gebouw gerealiseerd dat ter compensatie van de symbolische canonprijs aan het eind van de overeenkomst in eigendom aan de gemeente vervalt, zonder dat de gemeente daarvoor een vergoeding verschuldigd is. De overeenkomst eindigde oorspronkelijk per januari 1998, doch is met 10 jaar verlengd onder gelijkblijvend voorwaarden.

Om te kunnen investeren is het noodzakelijk dat een nieuwe erfpachttermijn wordt afgesproken. Naast de locatie ligt het Stilo-complex. Het is de St. Zwols Kegelhuis bekend dat de gemeente het voornemen heeft dit complex te moderniseren en er een multifunctionele accommodatie te realiseren. Tot op heden heeft dit nog niet geleid tot concrete planvorming en staat het Kegelhuis voor de keuze nu op korte termijn te investeren. Om het voortbestaan en de exploitatie van het Zwols Kegelhuis te kunnen waarborgen, hebben zij besloten de investering in de nieuwe kegelbanen op korte termijn te realiseren. De gemeente heeft tot op heden het standpunt ingenomen dat de gemeente bereid is de termijn te verlengen omdat er inderdaad geen duidelijkheid op korte termijn te verwachten, is wat er met de direct omgeving zal gebeuren. De vaststelling van de canon gebeurt conform het vastgestelde gemeentelijke beleid tegen een actuele, zijnde marktconforme (econ.huurwaarde) canon. Omdat het verschil met de huidige canon als aanzienlijk werd ervaren is voorgesteld door middel van een ingroeiregeling op het niveau van de marktconforme canon te komen. De Stichting heeft in diverse gesprekken met onder andere wethouder Den Bult aangegeven dat dit voor haar absoluut niet haalbaar is. Ook een te stringente ingroeiregeling zou het voortbestaan van Het Zwols Kegelhuis in ernstige problemen zou brengen. Door de wethouders is de toezegging gedaan dat de afgesproken lijn, d.w.z. economische huurwaarde de lijn blijft met als tegenhanger het verstrekken van subsidie.

Door al deze verwikkeling blijft een formeel besluit telkens uit. In vervolg op de toezeggingen van wethouder Den Bult en formaliseren van de afspraak wordt het volgende voorgesteld.

Met ingang van 1 januari 2003 een nieuwe erfpachtovereenkomst aan te gaan waaraan de volgende voorwaarden worden verbonden:

1) Erfpachtovereenkomst

- Erfpachttermijn

Voor een periode van 35 jaar met einddatum 31 december 2038

- Erfpachtcanon

Van 2003 tot 2038 € 7.638,- per jaar (prijspeil 01-01-2002) exclusief eventuele BTW.

- de erfpachtcanon zal op 1 januari 2008 worden geïndexeerd op basis van de CPI index werknemersgezinnen laag inkomen 1995=100)

- de canon zal eens per 5 jaar kunnen worden herzien

- Ten aanzien van de gedurende de contractperiode te plegen investeringen zal een vergoedingsregeling worden opgenomen voor het geval door toedoen van de gemeente tussentijdse beëindiging van het contract noodzakelijk is; hierbij handelt het overigens om de met schriftelijke toestemming van de gemeente gerealiseerde investeringen.
- Aan het eind van de erfpachttermijn vervalt het gebouw c.a., overeenkomstig het recht dat reeds ontstaan is uit de huidige overeenkomst, aan de gemeente.

5/12

2) Subsidieverstrekking

- Van 2003 tot 2008 zal subsidie worden verstrekt aan Het Zwols Kegelhuis ter hoogte van de canonprijs zijnde € 7.637,50
- Vanaf 2008 tot 1 januari 2038 zal door het Zwols Kegelhuis een bijdrage worden betaald van € 2.000,--. Derhalve bedraagt de maximale subsidie vanaf 2008 de hoogte van de canonprijs minus het bedrag van € 2.000,--

Met deze afspraken is de toezegging van wethouder vertaald en kan er een nieuwe erfpacht-overeenkomst worden opgesteld, zodat de investeringen die de stichting zal plegen gefinancierd kunnen worden.

De dekking van de subsidieverstrekking zal jaarlijks plaatsvinden via een verrekening van de hogere erfpachtinkomsten met het te betalen subsidiebedrag

Er wordt wel op gewezen dat het Kegelhuis gedurende 40 jaar een erfpachtcanon van fl. 1,-- heeft betaald en enkele jaren voordat het gebouw in eigendom van de gemeente komt een nieuwe erfpachttermijn verkrijgt. Afgezien van de rechtvaardigheid van het zonder schadevergoeding aan de gemeente toevallen van het gebouw en afgezien of de gemeente het pand überhaupt wel wil hebben, blijft (ook op termijn) de vergoeding aan de bescheiden kant, mede gelet op de waardebeoordeling van het gebouw wat ons was gekomen. De subsidiering past overigens niet binnen het sportbeleid van de afdeling MO.