

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Aankoop pand Motorclub Zoetermeer 2023-008746
Auteur	Robbert Westerveld +31793468291 R.Westerveld@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Afdelingshoofd	Worp R.M.G.R. van de (Ronald)
Portefeuillehouder	Wethouder Van der Meer
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	
Programma(s)	Programma 4 Vrije tijd
Eerdere besluitvorming	N.v.t.
Samenvatting	Motorclub Zoetermeer huurt grond van de gemeente aan de Buytenparklaan 7 te Zoetermeer en heeft een recht van opstal op het pand op deze grond. De Motorclub Zoetermeer heeft de grondhuur bij de gemeente opgezegd, hiermee wordt ook het bijbehorende recht van opstal beëindigd. Contractueel is de gemeente hierbij gebonden om de Motorclub te vergoeden voor de waarde van dit opstal. In dit voorstel wordt aan de raad gevraagd om een investeringskrediet ter grootte van € 105.000,- ter vergoeding van de waarde van het opstal van de Motorclub Zoetermeer beschikbaar te stellen.
Bijlagen	1. Begrotingswijziging 2. Vaststellingsovereenkomst

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Aankoop pand Motorclub Zoetermeer
2023-008746

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 maart 2023

besluit

1. Een investeringskrediet ter grootte van € 105.000,- beschikbaar te stellen voor het beëindigen van het opstalrecht op het gebouw van Motorclub Zoetermeer en omstreken, gelegen aan de Buytenparklaan 7 te Zoetermeer;
2. De annuïtaire afschrijving van het investeringsbudget onder punt 1 en de huurinkomsten die hier als dekking tegenover staan, als volgt te verwerken in de begroting:
 - het afschrijvingsdeel van de annuïteit, in 2024 een bedrag van € 4.321,-, wordt verantwoord in programma 4 Vrije Tijd;
 - het rentedeel van de annuïteit, in 2024 een bedrag van € 2.000,-, wordt verantwoord op het Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen (OAD);
 - de huurinkomsten in 2024 een bedrag van € 6.421,-, wordt verantwoord op programma 4 Vrije Tijd;
3. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Over onderdeel 3 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 15 mei 2023

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

De Motorclub Zoetermeer en Omstreken huurt sinds 1 mei 1996 een stuk grond van de gemeente Zoetermeer aan de Buytenparklaan 7. Op dit stuk grond heeft de Motorclub een clubaccommodatie, voor dit gebouw is op 7 februari 2000 een recht van opstal verleend. Het clubhuis diende als ontmoetingsplek, startplek voor toertochten en evenementen. De vereniging heeft te maken met een terugloop aan leden, wat mede door de coronamaatregelen werd versterkt. De kosten voor het onderhoud en beheer van het gebouw lopen op en zijn niet meer te dekken door de opbrengsten uit de vereniging. Hierop heeft de vereniging besloten om niet meer op dezelfde wijze door te gaan. Op 17 oktober 2022 heeft de Motorclub aan de gemeente gevraagd om zowel de huurovereenkomst als de opstalovereenkomst op de eerst mogelijke datum te beëindigen. In de opstalovereenkomst is opgenomen dat de gemeente bij beëindiging van het opstalrecht de waarde van het opstal dient te vergoeden. Om deze waarde vast te stellen hebben de gemeente en de Motorclub een taxatie laten opstellen door een onafhankelijk taxateur. Op basis van deze taxaties zijn de gemeente en de Motorclub een waarde van € 105.000,- overeengekomen.

Beoogd effect

Contractueel is de gemeente eraan gehouden om de waarde van het opstal aan de Motorclub Zoetermeer te vergoeden. Door het beëindigen van het recht van opstal op het clubgebouw aan de Buytenparklaan 7, krijgt de gemeente de regie om het gebouw en de grond in te zetten voor toekomstige ontwikkelingen op deze plek. Op korte termijn zal het gebouw ingezet worden om ruimte te bieden voor maatschappelijke activiteiten, waarbij het uitgangspunt is dat het gebouw op kostprijs dekkende manier wordt verhuurd.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

1. Een investeringskrediet ter grootte van € 105.000,- beschikbaar te stellen voor het beëindigen van het opstalrecht op het gebouw van Motorclub Zoetermeer en omstreken, gelegen aan de Buytenparklaan 7 te Zoetermeer;
2. De annuïtaire afschrijving van het investeringsbudget onder punt 1 en de huurinkomsten die hier als dekking tegenover staan, als volgt te verwerken in de begroting:
 - het afschrijvingsdeel van de annuïteit, in 2024 een bedrag van € 4.321,-, wordt verantwoord in programma 4 Vrije Tijd;
 - het rentedeel van de annuïteit, in 2024 een bedrag van € 2.000,-, wordt verantwoord op het Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen (OAD);
 - de huurinkomsten in 2024 een bedrag van € 6.421,-, wordt verantwoord op programma 4 Vrije Tijd;
3. De uit dit besluit voortvloeiende begrotingswijziging vast te stellen.

Argumenten

1.1 De gemeente is als opstalverlener eraan gehouden om de waarde van het opstal te vergoeden bij beëindiging van de opstalovereenkomst.

In de opstalovereenkomst zijn afspraken gemaakt over het vergoeden van de waarde van het opstal. Deze is bepaald door twee onafhankelijk taxateurs en in onderling overleg vastgesteld op € 105.000,-.

1.2 Door het beëindigen van het recht van opstal kan het gebouw en de grond ingezet worden voor toekomstige ontwikkelingen en het huisvesten van maatschappelijke activiteiten op deze plek.

Het gebouw kan na de beëindiging ruimte bieden voor maatschappelijke activiteiten. Het doel is om het gebouw kostprijs dekkend te verhuren. Bovendien behoudt de gemeente de regie op het gebruik van het gebouw en de grond.

Kanttekeningen

Geen kanttekeningen.

Financiën

De verwerving van het gebouw is contractueel bepaald en kost € 105.000,-. Dit bedrag wordt in 20 jaar annuïtair afgeschreven. De jaarlijkse annuïteit bedraagt € 6.421,- (€ 105.000,-, 2%, 20 jaar). Het eerste jaar bedraagt de rentecomponent € 2.100,- en het afschrijvingsdeel € 4.321,-.

In de begrotingswijzing bij dit verwervingsvoorstel wordt alleen rekening gehouden met de verwervingskosten. De bijkomende kosten van het pand zoals het reguliere en groot onderhoud worden nog nader bepaald. Het streven is om het gebouw kostprijsdekkend te verhuren.

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

De vaststellingsovereenkomst is in overleg met de Motorclub Zoetermeer opgesteld.

Duurzaamheid

Het pand beschikt niet over een energielabel, na het beëindigen van het recht van opstal zal het pand getoetst worden op duurzaamheid en indien nodig zal hiervoor een plan worden opgesteld.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

Na beëindigen van het recht van opstal zal het pand getoetst worden op toegankelijkheid en indien nodig zal hiervoor een plan worden opgesteld

Rapportage en evaluatie

Niet van toepassing.

Planning

Na beëindigen van het recht van opstal zal het pand zo snel als mogelijk in de verhuur worden aangeboden.