



Raadsvoorstel

Onderwerp: Aankoop vastgoed van Stichting Sport en Welzijn Ridderkerk	College van burgemeester en wethouders 10 september 2019	Zaaknummer 108422
Portefeuillehouder Henk van Os	Commissie Samen leven 3 oktober 2019	Openbaar
E-mailadres opsteller: l.zwinkels@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 17 oktober 2019	

Geadviseerd besluit

1. Een investeringskrediet van € 549.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop van WVC Slikkerveer en De Klinker.
 2. Een bedrag van € 17.750 beschikbaar te stellen voor de verwerving van Kastanjelaan 36.
 3. Met ingang van 2023 jaarlijks een dotatie te doen van € 20.000,- aan de reserve groot onderhoud voor het uitvoeren van het groot onderhoud van WVC Slikkerveer en De Klinker.
 4. De financiële consequenties te verwerken in de 2e tussenrapportage 2019.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

WVC Slikkerveer, De Klinker en Kastanjelaan 36 zijn alle drie accommodaties die vallen onder de noemer maatschappelijk vastgoed. Alle drie de accommodaties worden ook in de praktijk in die hoedanigheid gebruikt door verschillende maatschappelijke organisaties zoals de Spaanse vereniging, Buurtpreventie Bolnes, SWS, de Tienersoos en als opslag voor sportpark Reijerpark. De Klinker is momenteel volledig eigendom van Sport en Welzijn Ridderkerk (SenW RK). Voor WVC Slikkerveer zijn twee erfpachtrechten gevestigd ten behoeve van SenW RK. Voor Kastanjelaan 36 is een opstalrecht gevestigd ten behoeve van SenW RK. Het in eigendom hebben (met alle daarbij behorende verantwoordelijkheden) behoort niet tot de kernactiviteiten van SenW RK. Zeker niet nu de relatie tussen SenW RK en de gemeente is verzakelijk. SenW RK heeft de gemeente dan ook gevraagd om het vastgoed aan te kopen. Vanwege de maatschappelijke bestemming, het huidige gebruik en het waarborgen van voldoende kwalitatief goede ruimte voor de maatschappelijke organisaties in Bolnes en Slikkerveer en opslagruimte op sportpark Reijerpark, is aankoop door de gemeente gewenst. Mede gelet op de relatief hoge huurbedragen die momenteel betaald worden aan SenW RK in verhouding tot de kapitaalslasten is het ook in financieel opzicht aantrekkelijk. Alle drie de accommodaties zijn getaxeerd door een beëdigd taxateur waarbij de marktwaarde van de accommodaties is bepaald. De aankoopbedragen zijn conform deze taxaties.

Beoogd effect

Met het aankopen van De Klinker en het afstand nemen van het erfpachtrecht en de opstalrechten voor WVC Slikkerveer en de opslagruimte Kastanjelaan 36, wordt de gemeente volledige eigenaar (zonder beperkt recht) van de drie accommodaties en ontstaat de situatie dat de huurders (grotendeels maatschappelijke organisaties) de huur gaan betalen aan de gemeente en niet (meer) aan een derde partij. Hierdoor krijgt de gemeente Ridderkerk weer invloed op de invulling van deze accommodaties en behoudt van deze accommodaties als ruimten voor maatschappelijke organisaties.

Relatie met beleidskaders

N.v.t.

Argumenten

1.1 Reijerweg 62 (WVC Slikkerveer) wordt gebruikt door Stichting Welzijn Slikkerveer (SWS) en Facet als wijkvoorzieningscentrum. De accommodatie wordt volledig gebruikt voor de uitvoering van maatschappelijke doelstellingen. De locatie is centraal gelegen in Slikkerveer en voldoet aan de gewenste vereisten voor een wijkvoorzieningscentrum;

1.2 Van Riebeekstraat 3 (de Klinker) wordt grotendeels gebruikt door de Spaanse Vereniging, de Tienersoos en buurtpreventie Bolnes. Zowel de Spaanse Vereniging als de buurtpreventie zijn recent verhuisd naar deze locatie. De accommodaties is volledig ingericht naar de wensen van deze drie gebruikers;

1.3 Momenteel bedraagt de huur van beide panden circa € 100.000,-- per jaar. De kapitaalslasten, onderhouds- en exploitatiekosten zullen naar verwachting vanaf 2023 jaarlijks gemiddeld € 57.400,-- bedragen. In financieel opzicht is aankoop van de panden dan ook aantrekkelijk;

2.1 Kastanjelaan 36 wordt momenteel gebruikt als opslagruimte voor onder andere de sportverenigingen op sportpark Reijerpark. Hiervan is gewenst dat deze opslagruimte ook de komende jaren nog kan worden gebruikt;

3.1 Het in eigendom verkrijgen van accommodaties geeft de verplichting het eigenaarsonderhoud van de accommodaties uit te voeren. In de begroting is voor onderhoud van maatschappelijk vastgoed een onderhoudsreserve opgenomen. Om het onderhoud ook voor deze drie nieuwe accommodaties uit te voeren de komende jaren, zal de onderhoudsreserve met ingang van 2023 moeten worden aangevuld met een bedrag van € 20.000,-- per jaar;

4.1 De kapitaallasten, inkomsten en uitgaven dienen te worden verwerkt in de begroting.

Overleg gevoerd met

Directeur-bestuurder Stichting Sport en Welzijn, juridische zaken, advocatenkantoor AKD.

Kanttekeningen

N.v.t.

Uitvoering/vervolgstappen

Als u uw besluit hebt genomen, zullen de (voorlopige) overeenkomsten worden ondertekend door de burgemeester van gemeente Ridderkerk en de directeur-bestuurder van Sport en Welzijn Ridderkerk. Daarna zullen de overeenkomsten worden doorgestuurd naar de notaris en zal de akte van levering van Van Riebeekstraat 3 worden ondertekend door de burgemeester en de directeur-bestuurder van Sport en Welzijn Ridderkerk. Ook zullen de notariële aktes van afstand van de erfpachtrechten van Reijerweg 62 en het opstalrecht van Kastanjelaan 36 worden ondertekend door de burgemeester van de gemeente Ridderkerk en de directeur-bestuurder van Sport en Welzijn Ridderkerk. De verwachte datum van levering is 1 november 2019. Vanaf deze datum is gemeente Ridderkerk volledig eigenaar van de drie accommodaties.

Evaluatie/monitoring

N.v.t.

Financiën

Door het afstand doen van opstalrecht komt de accommodatie Kastanjelaan 36 weer volledig eigendom wordt van gemeente Ridderkerk. De getaxeerde waarde hiervan bedraagt € 17.750,--.

Op grond van de Nota Activa beleid is dit bedrag te laag om te activeren en moet dus in één keer worden afgeschreven.

Voor de aankoop van de verschillende panden is per saldo € 566.750,-- nodig.

Omschrijving	Bedrag	Kapitaallasten per jaar			
		2020	2021	2022	2023
Opslagruimte Reijerpark	17.750	n.v.t	n.v.t	n.v.t.	n.v.t
WVC Slikkerveer	149.000	5.800	5.800	5.700	5.700
De Klinker	400.000	15.600	15.500	15.400	15.200
Totaal	566.750	21.400	21.300	21,100	20.900

De gemiddelde kapitaallasten over de hele afschrijvingstermijn van deze investering bedragen € 17.400,-- per jaar.

Om het pand in de gewenste staat te krijgen is in de eerste 3 jaar een jaarlijks een onderhoudsbudget van € 59.000,-- nodig. Daarna zullen de panden worden opgenomen in het meerjaren onderhoudsplan voor de gemeentelijke accommodaties. Voorlopig wordt uitgegaan dat vanaf begrotingsjaar 2023 een structurele bijdrage aan de reserve grootonderhoud gebouwen van € 20.000,--per jaar voldoende is.

Het WVC Slikkerveer wordt geëxploiteerd en beheerd door Facet. Voor de exploitatie van de Klinker moet op basis van een offerte rekening worden gehouden met jaarlijkse exploitatiekosten van € 20.000,--.

De totale huuropbrengst bedraagt ongeveer € 100.000,-- per jaar. De huur moet de kosten voor het grootonderhoud, dagelijks onderhoud en de vaste lasten die nodig zijn voor de exploitatie van het pand.

In onderstaand overzicht is het financieel gevolg inzichtelijk gemaakt.

Omschrijving	Bedragen per jaar			
	2020	2021	2022	2023
Onderhoudslasten*	59.000	59.000	59.000	20.000
Beheer en exploitatielasten	20.000	20.000	20.000	20.000
Kapitaallasten	21.400	21.300	21.100	20.900
Huuropbrengst	100.000	100.000	100.000	100.000
Saldo begroting	-400	-300	-100	39.100

* Tot en met 2022 wordt extra onderhoud gepleegd. Daarna wordt jaarlijks een bedrag gestort in de reserve grootonderhoud gebouwen. Hiervoor wordt in 2022 een MJOP (meerjarenonderhoudsplan) opgesteld waarna het bedrag van € 20.000,-- mogelijk nog wordt aangepast.

Juridische zaken

De overeenkomsten zijn gecontroleerd op juistheid door de afdeling juridische zaken. Advocatenkantoor AKD heeft advies opgesteld met betrekking tot de aankoop van de accommodaties en de juridische mogelijkheden hiervan getoetst.

Duurzaamheid

Alle drie de accommodaties zullen worden opgenomen in het project verduurzamen gemeentelijke accommodaties wat momenteel wordt uitgevoerd.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Na levering van de accommodaties zullen de huurders worden geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,

mw. A. Attema

Bijlagen

1. Bijlage 1 Taxatie WVC Slikkerveer, Reijerweg 62.pdf
2. Bijlage 2 Taxatie Van Riebeekstraat 3.pdf
3. Bijlage 3 Taxatie Kastanjelaan 36.pdf
4. Bijlage 4 Koopovereenkomst Van Riebeekstraat 3.pdf
5. Bijlage 5 akte einde recht van erfpacht.pdf
6. Bijlage 6 akte einde recht van opstal.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Aankoop vastgoed van Stichting Sport en Welzijn Ridderkerk	Gemeenteraad: 17 oktober 2019	Zaaknummer: 108422
	Commissie Samen leven 3 oktober 2019	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 10 september 2019,

BESLUIT:

1. Een investeringskrediet van € 549.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop van WVC Slikkerveen en De Klinker.
 2. Een bedrag van € 17.750 beschikbaar te stellen voor de verwerving van Kastanjelaan 36.
 3. Met ingang van 2023 jaarlijks een dotatie te doen van € 20.000,- aan de reserve groot onderhoud voor het uitvoeren van het groot onderhoud van WVC Slikkerveen en De Klinker.
 4. De financiële consequenties te verwerken in de 2e tussenrapportage 2019.
-