

Voorstel aan burgemeester en wethouders

Dossier: **2024-001953**

Hoofddossier: 2024-001931

Portefeuillehouder:	T. Klerx	Fatale termijn:	
Datum collegevergadering:	16-04-2024	Agendanummer:	
Besproken met portefeuillehouder op: Datum: 11 april 2024		Openbaar op termijn ☒	Vertrouwelijk ☐
Status voorstel:	besluitvormend		
Raadsbehandeling:	Ja	Datum raadsvergadering:	27 juni 2024
Zaaknummer:	2024-001953	Datum voorstel:	3 april 2024
Steller:		Team:	TREW
		Digitaal publiceren:	Nee

Onderwerp

Olympiaweg 16 Waalwijk Cornu Copiae

Voorgesteld besluit

De raad voor te stellen om

1. Een krediet te voteren voor de aankoop van het pand met de kadastrale gegevens WWK00 E 4518 voor een bedrag van € 65.000;
2. de hieruit voortvloeiende jaarlijkse kapitaallasten van € 5.308 en exploitatielasten van € 8.000 ten laste van het begrotingsresultaat te brengen;
3. In te stemmen met de 12e begrotingswijziging 2024.

Besluit van burgemeester en wethouders

Overleg met teams

Team	Onderwerp	Overleg gevoerd met	Standpunt van het betreffende team	Opmerking
TMAO	Adviesvraag van over Olympiaweg 16 Waalwijk Cornu Copiae		Akkoord	Er zijn diverse sportaanbieders geïnteresseerd in deze accommodatie. Een strategische aankoop wordt derhalve als positief gezien. Concrete invulling wordt nader bezien.
TORV	Adviesvraag van over Olympiaweg 16 Waalwijk Cornu Copiae		Akkoord	Het pand verkeerd in slechte staat. Afhankelijk van de invulling moet rekening gehouden worden met de

				investeringskosten voor aanpassing of renovatie.
TFIN	Adviesvraag van [REDACTED] over Olympiaweg 16 Waalwijk Cornu Copiae	[REDACTED]	Akkoord	Zie mijn opmerkingen in het financieel advies 2024-047.

Binnen de afdeling TREW is overleg gevoerd over de aankoop van het clubgebouw. Uit dit overleg is gebleken dat er diverse invullingen voorstelbaar zijn voor deze locatie.

Financiën

Financiële consequenties:	Ja
Dekking t.l.v.:	
In begroting:	Nee

Voorgesteld wordt om voor de aanschafwaarde van het gebouw een krediet te voteren van € 65.000. Op basis van de huidige staat van het gebouw wordt uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 15 jaar. Dit betekent een jaarlijkse kapitaallast van € 5.308, waarmee rekening moet worden gehouden in de meerjarenbegroting. Daarnaast dient in de meerjarenbegroting rekening te worden gehouden met een jaarlijkse bedrag voor onderhoudskosten van € 8.000. Afhankelijk van de toekomstige situatie kan dit bedrag (€ 13.308) mogelijk doorberekend worden in de huur.

Bijlagen en documentnummers

Documentnummer	Documenttype	Documenttitel	Bestandsnaam
D2024-01-004894	bestuursvoorstel	2024-047	2024-047.pdf
D2024-01-005935	Bijlage	Afschrift openbaar register - Hyp4 dl 79187 nr 98	Afschrift openbaar register - Hyp4 dl 79187 nr 98.pdf
D2024-01-013334	Raadsvoorstel	Olympiaweg 16 Waalwijk Cornu Copiae	Olympiaweg 16 Waalwijk Cornu Copiae.docx
D2024-04-001837	Bijlage	situatieschets Cornu Copiae	situatieschets Cornu Copiae.pdf
D2024-04-005003	Bijlage	2024012 aankoop opstal Olympiaweg 16	2024012 aankoop opstal Olympiaweg 16.pdf

Raadsvoorstel

Eerdere besluitvorming

niet van toepassing

Korte samenvatting (annotatie)

De stichting Cornu Copiae is een muziekvereniging, eigenaar van het clubgebouw en huurder van de ondergrond aan de Olympiaweg 16 in Waalwijk.

De ondergrond is eigendom van de gemeente en wordt verhuurd aan Cornu Copiae.

Het clubgebouw is eigendom van Cornu Copiae en hiervoor is een recht van opstal gevestigd op het perceel.

Recent heeft Cornu Copiae besloten om te stoppen met de stichting en als gevolg daarvan is er overleg geweest met de gemeente over de lopende huurovereenkomst en het gevestigde recht van opstal.

Na overleg heeft Cornu Copiae de gemeente een voorstel gedaan om de overeenkomsten te ontbinden en het gebouw over te dragen aan de gemeente tegen een vergoeding.

Voorstel

Aanleiding

Cornu Copiae is een muziek vereniging die bestuurt wordt door stichting Cornu Copiae. Cornu Copiae is opgericht in 1950 en is sinds 1999 eigenaar van het gebouw aan de Olympiaweg 16 wat zij gebruiken als clubgebouw. De ondergrond is in eigendom van de gemeente, voor de opstal is een recht van opstal gevestigd.

Vanwege een teruglopend, en vergrijzend ledenbestand heeft het bestuur in overleg met de leden de mogelijkheden ten aanzien van de overeenkomsten die verband houden met de grond en opstal besproken.

De Stichting Cornu Copiae heeft in een gesprek met de gemeente aangegeven te willen stoppen met de muziekvereniging. Vanwege de lopende huurovereenkomst en het gevestigde recht van opstal heeft de stichting de gemeente gevraagd of zij geïnteresseerd is om de opstal te kopen en de overeenkomsten te ontbinden.

Om inzichtelijk te maken wat de waarde van de opstal is, is in overleg besloten om het gebouw te laten taxeren.

Op basis van de taxatiewaarde heeft een nieuw overleg plaatsgevonden waarin de gemeente heeft aangegeven tegen welke voorwaarden zij wellicht bereid is de opstal te kopen dit onder voorbehoud van instemming van het college en de raad.

Hierop heeft Cornu Copiae de gemeente daaropvolgend een brief gestuurd met daarin een koopprijs voor het gebouw en een uitleg over hoe de te ontvangen gelden worden verdeeld.

Het voorstel van Cornu Copiae is:

Koopprijs (k.k.) € 65.000.

Taxatiewaarde € 90.000.

Na verwerving gaat de gemeente in gesprek met nieuwe gebruikers waarmee nieuwe afspraken gemaakt worden of gebruik en eigendomssituatie. De mogelijkheid bestaat om de opstal weer te verkopen tegen minimaal dezelfde waarde. Of er wordt voor verhuur gekozen waarbij de huuropbrengst voldoende moet zijn om de kapitaallasten en onderhoudskosten te kunnen dekken.

De toekomstige gebruiker zal een huur betalen die de kapitaal- en afschrijvingslasten dekt betalen. Verkoopprijs zal minimaal gelijk zijn aan de aankoopwaarde.

De resterende afschrijvingstermijn van het gebouw is 15 jaar.

Argumenten

1.1 Door aankoop van de opstal heeft de gemeente weer het volle eigendom van grond en opstal in één hand.

Het is na verwerving aan de gemeente om zelf te bepalen wie de toekomstige gebruiker wordt en tegen welke voorwaarde. Cornu Copiae kan er ook voor kiezen om zelf een andere koper te vinden waarbij de kans groot is dat zij zullen kiezen voor de hoogste bidder. De gemeente heeft in dat geval geen grip op verder gebruik van de locatie.

1.2 De koopprijs is reëel onderbouwd.

De taxatiewaarde van het pand is € 90.000. Er is weliswaar groot onderhoud nodig om het gebouw weer up-to-date te krijgen desondanks is de aankoopprijs redelijk.

1.3 Geen persoonlijke bevoordeling.

Met Cornu Copiae is afgesproken dat zij de koopsom besteden aan; aflossing van de lopende schulden, een afsluitingsweekend, blijvende herinnering en het overige gaat naar goede doelen. Er wordt niemand persoonlijk bevoordeeld.

1.4 Deze locatie biedt meerdere mogelijkheden.

De combinatie van het pand met een perceel grond van ruim 4.000 m² zorgt ervoor dat het geheel voor diverse partijen interessant is om in gebruik te nemen.

Risico's en kanttekeningen

1.1 Verkoop aan een andere partij.

Door de opstal niet te verwerven ontstaat de gelegenheid voor andere partijen om de opstal en daarmee het gebruik te krijgen. Hierdoor kan de situatie ontstaan dat er ongewenste invulling komt voor een langere periode van het pand.

1.2 Onderhoud

Het verkrijgen van het eigendom brengt ook het jaarlijks- en achterstallig onderhoud met zich mee. Volgens een nul-metingsrapportage komen de minimale jaarlijkse onderhoudskosten uit op € 8.000 per jaar. Voor het up-to-date maken van het gebouw is € 100.000 nodig. Afhankelijk van de toekomstige invulling en gebruik kan dit wijzigen.

1.3 Wie bepaald de invulling

Er hebben zich diverse partijen gemeld met ideeën over de toekomstige invulling. Intern moet bepaald worden wat voor de gemeente de beste invulling is.

Financiën

Voorgesteld wordt om voor de aanschafwaarde van het gebouw een krediet te voteren van € 65.000. Op basis van de huidige staat van het gebouw wordt uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 15 jaar. Dit betekent een jaarlijkse kapitaallast van € 5.308, waarmee rekening moet worden gehouden in de meerjarenbegroting. Daarnaast dient in de meerjarenbegroting rekening te worden gehouden met een jaarlijkse bedrag voor onderhoudskosten van € 8.000. Afhankelijk van de toekomstige situatie kan dit bedrag (€ 13.308) mogelijk doorberekend worden in de huur.

Communicatie en vorm van participatie

Van toepassing bij nieuwe invulling van het pand

Vervolg

Indien het college en de raad instemmen met de aankoop zal na de formele verwerving een nieuwe gebruiker worden gezocht voor het pand welke past binnen het gebied.