

Vergadering van de gemeenteraad van 26 juni 2013

Portefeuillehouder : H.A. Litjens

Behandelend ambtenaar : Paul Joppen
en: M. Nagel

Nummer raadsvoorstel: RAD-000844

Doorkiesnummer : (0495) 575 278

Agendapunt: -

ONDERWERP

1. kennisnemen van de kosten van exploitatie van het Complex Poort van Limburg en de wijze van financiële dekking;
2. instemmen met het voorstel om eenmalig de egalisatiereserve Complex Poort van Limburg op te hogen tot € 4.000.000 als dekking voor de exploitatie;
3. instemmen met het voorstel om een voorziening te treffen van € 6.400.000 ten behoeve van het Complex Poort van Limburg voor mogelijke afwaardering;
4. bekrachtigen van de door het college opgelegde geheimhouding met betrekking tot de bij het raadsvoorstel ter inzage gelegde bijlagen 1 en 2 op grond van artikel 10 lid 2 sub b. en g. van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

AANLEIDING EN DOELSTELLING

In de vergadering van 12 december 2012 heeft u ingestemd met het beschikbaar stellen van een krediet groot € 2.100.000 exclusief BTW ten behoeve van het bedrijfsklaar maken van het zalencentrum Poort van Limburg. Destijds was het nog niet mogelijk om de financiële consequenties van het gehele Complex Poort van Limburg in beeld te brengen omdat nog niet alle kosten per onderdeel bekend waren. Er is toen door het college toegezegd dat het volledige kostenbeeld en het dekkingsplan ten tijde van de voorjaarsnota compleet zouden zijn. Met het voorliggende raadsvoorstel wordt op beide aspecten ingegaan.

Daarnaast noopt de huidige economische situatie om na te denken over de waardering van activa. Zo ook over de waardering van het Complex Poort van Limburg dat in november 2012 is opgeleverd. In dit raadsvoorstel wordt verder ingegaan op de consequenties van afwaarderen van het vastgoed.

PROBLEEMSTELLING

Welke financiële consequenties heeft de exploitatie van het Complex Poort van Limburg voor gemeente Weert?

OPLOSSINGSRICHTINGEN

Stand van zaken per mei 2013

In de vergadering van 4 april 2013 heeft u uw wensen en bedenkingen geuit op de overeenkomst met Lindeboom Bierbrouwerij bv voor de verhuur en exploitatie van het zalencentrum Poort van Limburg. Deze overeenkomst is inmiddels door gemeente Weert en Lindeboom ondertekend waarmee Weert binnenkort beschikt over een hoogwaardige voorziening ter versterking van de sociale, culturele en economische infrastructuur van zowel de binnenstad als de regio. Daarnaast beschikt de gemeente Weert eveneens over kantoorruimte en commerciële ruimtes waarbij voornamelijk geen zicht is op ingebruikneming van deze onderdelen.

Investeringskosten Complex Poort van Limburg (exclusief BTW)

1.	Bedrijfsverzamelgebouw	: €	6.930.924
2.	Zalencentrum	: €	5.554.703
3.	Commerciële ruimte	: €	567.453
4.	Parkeergarage	: €	2.688.824
	SUBTOTAAL	: €	15.741.904
5.	Bedrijfsklaar maken zalencentrum	: €	1.533.000
	TOTAAL	: €	17.274.904

N.B. op 12 december 2012 heeft u € 2.100.000 beschikbaar gesteld voor het bedrijfsklaar maken van het zalencentrum hetgeen betrof de definitieve dekking van het krediet van € 567.000 beschikbaar gesteld in de vergadering van 6 juli 2011 – en onderdeel van 2. Zalencentrum ad € 5.554.703 – en het restant bedrag ad € 1.533.333.

Huuropbrengsten Complex Poort van Limburg

Met Lindeboom Bierbrouwerij bv is voor het zalencentrum een huursom afgesproken die 13,1% van de jaarlijkse netto omzet bedraagt met een minimum omzet van € 1.000.000 exclusief BTW oftewel een minimum huursom van € 131.000 exclusief BTW. Naar verwachting groeit de door Lindeboom te genereren omzet in vijf jaar tijd naar een bedrag van € 1.600.000 exclusief oftewel € 209.600 exclusief BTW.

In september 2012 is de huursom van het bedrijfsverzamelgebouw en de commerciële ruimtes getaxeerd op respectievelijk € 95 en € 130 per vierkante meter gebruiksoppervlak. Dat komt neer op een totaalbedrag van respectievelijk € 330.000 en € 39.000. Zoals al aangegeven zijn beide onderdelen momenteel nog niet verhuurd. Het is echter reëel om te veronderstellen dat beide onderdelen pas na vijf jaar nagenoeg volledig verhuurd zijn. De huursom wordt jaarlijks met 2% geïndexeerd. Bovendien is sprake van een bepaald leegstandsrisico: er wordt rekening gehouden met een leegstandspercentage van 10% gedurende de volledige exploitatie vanaf jaar 5 tot en met einde exploitatie i.e. 40 jaar.

Netto exploitatieresultaat

Het netto exploitatieresultaat is het verschil tussen de kosten van rente en afschrijving over de investering vermeerderd met de kosten van onderhoud, schoonmaak en beheer vanwege de eigenaar en de huurinkomsten. In de ter inzage gelegde vertrouwelijke stukken is het netto exploitatieresultaat van de diverse onderdelen weergegeven. Deze is als gevolg van tegenvallende huuropbrengsten in de eerste jaren voor alle onderdelen ronduit negatief. Hieronder wordt ingegaan op de effecten daarvan voor de gemeentelijke begroting.

De exploitatie van de parkeergarage is hier uitgezonderd. In de vergadering van 31 oktober 2012 heeft u kennis kunnen nemen van de wijze van exploitatie van de diverse parkeervoorzieningen. Door de parkeergarage in het Complex Poort van Limburg aan te wijzen als een 24-uurs voorziening is de exploitatie tenminste budgettair neutraal.

Financiële dekking

In de vergaderingen van 23 september 2009 en 6 juli 2011 heeft u ingestemd met de volgende dekkingswijze van de exploitatie van het Complex Poort van Limburg:

1. Het volledige bedrag van de provinciale subsidie van € 2.700.000 wordt ingezet ten behoeve van een egaliseringsreserve Complex Poort van Limburg (23 september 2009).
2. Ten behoeve van de exploitatie van het bedrijfsverzamelgebouw wordt er structureel een bedrag van € 316.928 ingezet (23 september 2009) bestaande uit € 254.000 ten laste van het krediet Stadhuis en € 62.928 ten laste van de prioriteit 2013-2014.
3. De egaliseringsreserve Complex Poort van Limburg wordt opgehoogd met een bedrag van € 834.000 ten laste van de reserve majeure projecten, waarmee de totale egaliseringsreserve Complex Poort van Limburg komt op een bedrag ad € 3.534.000 (6 juli 2011).

Als gevolg van de extra investering ad € 1.533.000 ten behoeve van het bedrijfsklaar maken van het zalencentrum dient echter de egaliseringsreserve eenmalig te worden opgehoogd tot een bedrag

van € 4.000.000. Het extra bedrag ad € 466.000 (= € 4.000.000 - € 3.534.000) komt ten laste van de Algemene reserve.

Afwaardering van de activa

Als gevolg van de huidige economische situatie is de waarde van het vastgoed lager dan de oorspronkelijke investering. Dit heeft alles te maken met lagere huuropbrengsten, niet alleen in de lagere prijs per m2 maar mede als gevolg van het fors toegenomen risico van leegstand. Dit maakt dat er volgens de regels van de accountant een afwaardering van de activa dient plaats te vinden. Hiervoor is het netto exploitatieresultaat berekend op basis van een berekening van de netto contante waarde.

In het geval van afwaardering van de activa blijft de grond toegerekend aan de diverse onderdelen buiten beschouwing. Daar waar de netto contante waarde van het exploitatieresultaat lager is dan de investering exclusief de grond dient te worden afgewaardeerd voor een bedrag ter grootte van het verschil tussen deze bedragen. Voor het gehele Complex Poort van Limburg betreft dat dus alleen het bedrijfsverzamelgebouw en het zalencentrum, waarbij de account voorstelt om het bedrag van afwaardering voor het zalencentrum te middelen. Als gevolg daarvan worden het bedrijfsverzamelgebouw en het zalencentrum afgewaardeerd voor een bedrag van respectievelijk € 2.600.000 en € 3.800.000 oftewel totaal € 6.400.000.

Volgens de accountant bij de controle van de jaarrekening 2012 is er in 2012 nog geen sprake van een duurzame waardevermindering. Op basis van de contante waardeberekening zoals hierboven aangegeven en de huidige stand van verhuur is het raadzaam om niet af te waarden maar een voorziening te treffen. Deze voorziening kan ingezet worden op het moment dat er een huurder ofwel een koper is voor het complex.

Voorgesteld wordt deze voorziening te vormen uit de inkomensreserve algemene dienst van € 6.049.858,-- en voor een bedrag van € 350.142,-- uit de algemene reserve.

COMMUNICATIE

Door middel van een persbericht wordt geïnformeerd over het raadsbesluit.

EVALUATIE

Zodra er wijzigingen zijn in de exploitatie van het Complex zal dit financieel doorgerekend worden en verwerkt worden in de begroting / jaarrekening.

Overzicht vertrouwelijke stukken ter inzage:

- Bijlage 1. : berekening kosten en dekking Complex Poort van Limburg
- Bijlage 2. : berekening netto exploitatieresultaat op basis van netto contante waarde

ADVIES RAADSCOMMISSIE

VOORSTEL COLLEGE

1. kennisnemen van de kosten van exploitatie van het Complex Poort van Limburg en de wijze van financiële dekking;
2. instemmen met het voorstel om eenmalig de egaliseringsreserve Complex Poort van Limburg op te hogen tot € 4.000.000 als dekking voor de exploitatie;
3. instemmen met het voorstel om een voorziening te treffen van € 6.400.000 ten behoeve van het Complex Poort van Limburg voor mogelijke afwaardering;
4. bekrachtigen van de door het college opgelegde geheimhouding met betrekking tot de bij het raadsvoorstel ter inzage gelegde bijlagen 1 en 2 op grond van artikel 10 lid 2 sub b. en g. van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 mei 2013;

b e s l u i t :

1. kennis te nemen van de kosten van exploitatie van het Complex Poort van Limburg en de wijze van financiële dekking;
2. in te stemmen met het voorstel om eenmalig de egalisatiereserve Complex Poort van Limburg op te hogen tot € 4.000.000 als dekking voor de exploitatie;
3. in te stemmen met het voorstel om een voorziening te treffen van € 6.400.000 ten behoeve van het Complex Poort van Limburg voor mogelijke afwaardering;
4. de door het college opgelegde geheimhouding met betrekking tot de bij het raadsvoorstel ter inzage gelegde bijlagen 1 en 2 te bekrachtigen op grond van artikel 10 lid 2 sub b. en g. van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26 juni 2013.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans