

## Raadsvoorstel gemeente Coevorden

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Datum commissievergadering | 8 april 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Versie                     | 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Agendapunt                 | 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Naam rapporteur            | H. Lennips                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Rv.nr.                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Openbaar                   | Ja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Portefeuillehouder         | Dhr. E. Holties                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Onderwerp                  | Verlengen huurcontract Gansedek                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Voorgesteld besluit        | 1. Jaarlijks een bedrag beschikbaar te stellen van € 66.500 voor toekomstig onderhoud en dit bedrag in 2025 te dekken door een eenmalige onttrekking uit de algemene reserve en voor 2026 de inzet van de stelpost vrije begrotingsruimte.<br>2. De 4 <sup>e</sup> wijziging van de programmabegroting 2025 vast te stellen. |

Aan de raad,

### **Inleiding**

#### *Huidige huurovereenkomst*

Winkelcentrum 'Gansehof' is op 07 september 1995 geopend, welke gerekend wordt als ingangsdatum van het huurcontract, ondertekening van dit contract heeft plaatsgevonden op 07 mei 1996.

De overeenkomst bestaat uit een huurovereenkomst voor het parkeerdek dat ingericht is als parkeergelegenheid waaronder begrepen dat aanwezig zijn belijningen en verlichting met op- en afrit en bijbehorende helling baan.

#### *Duur overeenkomst*

De huur gaat in op de dag dat de verhuurster het gehuurde opgeleverd krijgt van de bouwer en wordt aangegaan voor een periode van 15 jaar met het recht voor de huurster om de huur acht maal met een periode van 5 jaar te verlengen. Indien niet volgens Artikel 1.2 van het huurcontract uiterlijk voor het einde van elke huurperiode de huur door de huurster per aangetekende brief is opgezegd, wordt de huur van rechtswege verlengd met een periode van 5 jaar. De eerst volgende verlenging met een periode van 5 jaar gaat zonder opzegging in op 7 september 2025 (tot 1 sept. 2030).

#### *Voortzetten overeenkomst na 50 jaar*

Na verloop van 50 jaar zullen de verhuurster en de huurster met elkaar te rade gaan over een eventuele nieuwe overeenkomst. Dit dient dus te gebeuren in de laatste huurperiode 2045-2050.

#### *Onderzochte scenario's:*

In aanloop tot dit besluit zijn een vijftal scenario's onderzocht waarvan er een drietal zijn afgefallen vanwege de juridische onhaalbaarheid of het effect op de parkeerdruk in het centrum van Coevorden.

#### *1. Openbaarheid*

Bij algemene maatregel van bestuur worden regels vastgesteld omtrent het toepassen van verkeerstekens en onderborden alsmede omtrent het treffen van maatregelen op of aan de weg tot wijziging van de inrichting van de weg of tot het aanbrengen of verwijderen van voorzieningen ter regeling van het verkeer. Deze regels zijn vastgelegd in de Wegenwet. Op grond van artikel 14, eerste lid van de Wegenwet heeft de rechthebbende op een openbare weg, behoudens de beperkingen in het gebruik, als bedoeld in artikel 6 van de Wegenwet, alle verkeer over de weg te dulden. Als een weg openbaar is in de zin van de Wegenwet, dan moet de rechthebbende (dus) alle verkeer op die weg

dulden en mag de rechthebbende geen aanduidingen of belemmeringen aanbrengen om het verkeer op de weg te weren. Een weg is openbaar als:

1. de weg gedurende 30 achtereenvolgende jaren voor een ieder toegankelijk is geweest;
2. de weg gedurende 10 achtereenvolgende jaren voor iedereen toegankelijk is geweest én gedurende die tijd door de gemeente (of een andere overheid) is onderhouden; Beide scenario's zijn onderzocht en getoetst op juridische haalbaarheid, aan zowel de periode van 10 als van 30 jaar kleven juridische risico's op het aantoonbaar maken hiervan. Deze 2 scenario's zijn derhalve uitgesloten van verder onderzoek.

## *2. Opzeggen*

In het externe onderzoek 'Parkeerstudie Binnenstad Coevorden 2023' uitgevoerd door BVA is de parkeerdruk in het centrum van Coevorden onderzocht. In een aantal scenario's is uitgewerkt welke gevolgen keuzes van aantallen en locaties hebben op de totale parkeerdruk in en de afstand tot het Centrum van Coevorden. In de scenario's is geen rekening gehouden met het niet beschikbaar hebben van de parkeerplaatsen op 'het Gansedek'. Gezien de uitkomsten van het onderzoek is daarom het niet meer beschikbaar hiervan aangemerkt als ongewenst. Dit scenario is derhalve uitgesloten van verder onderzoek.

## *3. Wijzigen huurcontract*

In tegenstelling tot het huidige huurcontract waar de gemeente verantwoordelijk is voor het onderhoud, passen we de voorwaarden van het huidige huurcontract aan waarbij eigenaar van het pand de verantwoordelijkheid draagt voor het onderhoud aan het parkeerdek. Na uitvoerig en meerdere onderhandelingen met de Kroonenberg Groep levert het eindresultaat van deze onderhandelingen een gemiddelde structurele jaarlijkse last op van jaarlijks 100K. (zie bijlage 1, calculatie tot 2040)

## *4. Niets doen*

We doen niets, de huurovereenkomst wordt stilzwijgend verlengd met 5 jaar onder dezelfde voorwaarden. De huur bedraagt jaarlijks € 0,45 (voorheen fl 1,-) de gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van het parkeerdek. Door het recente onderhoud en de aangepaste preventieve inspectie is er voor de komende tientallen jaren sprake van een uitstekende staat van het parkeerdek, waardoor kans op onvoorziene uitgaven op korte termijn als minimaal kan worden beoordeeld.

## *5. Ongewijzigd verlengen met voorziening*

In scenario 4 vindt reparatie & onderhoud uitsluitend reactief plaatsvindt en de daaruit voortvloeiende kosten kennen een onverwachte en incidentele karakter. Aanvullend stellen we voor jaarlijks een bedrag beschikbaar te stellen van € 66.500 voor toekomstig onderhoud en dit bedrag in 2025 te dekken door een eenmalige onttrekking uit de algemene reserve en voor 2026 de inzet van de stelpost vrije begrotingsruimte. (zie bijlage 2, onderhoudskosten)

## **Argumenten**

### *1. De afweging van de scenario's inzicht heeft gegeven in risico's en kosten.*

Scenario's 1.1/1.2 zijn afgefallen vanwege de juridische risico's die hieraan verbonden zijn. Zowel intern als extern worden deze scenario's negatief geadviseerd. Scenario 2 is afgefallen vanwege het ongewenste effect op de parkeerdruk in de binnenstad van Coevorden.

In de afweging van de resterende scenario's 3, 4 & 5 is de grip op de staat van onderhoud in eigen beheer wenselijk. Scenario 3 is hierin afgefallen vanwege de hoge kosten die dit met zich meebrengt. Gekozen wordt voor het verlengen van de huur onder dezelfde voorwaarden, zoals voorgesteld wordt in scenario 5.

### *2.1. Voor toekomst onderhoud een voorziening treffen.*

Het geniet de voorkeur om reparatie & onderhoud niet reactief plaats te laten vinden omdat de daaruit voortvloeiende kosten een onverwachte en incidentele karakter kennen.

Voorgesteld wordt om jaarlijks € 66.500 te reserveren voor toekomstig (groot)onderhoud. Wij stellen voor om de jaarlijks een extra dotatie van € 66.500 aan de voorziening grootonderhoud Vastgoed te doen.

### *3.1 De raad heeft het budgetrecht.*

In artikel 189 van de Gemeentewet is vastgelegd dat het budgetrecht bij de raad ligt. Op basis van dit budgetrecht is de raad het bevoegd gezag om (meerjaren)begrotingswijzigingen vast te stellen.

**Besluit**

Het jaarlijks beschikbaar stellen van € 66.500 voor toekomstig (groot)onderhoud. Wij stellen voor om de jaarlijks een extra dotatie van € 66.500 aan de voorziening grootonderhoud Vastgoed te doen.

**Opmerkingen**

-

**Kosten, baten, dekking**

Voorgesteld wordt om jaarlijks € 66.500 te reserveren voor toekomstig (groot)onderhoud. Wij stellen voor om de jaarlijks een extra dotatie van € 66.500 aan de voorziening grootonderhoud Vastgoed te doen. Dekking voor deze kosten zal plaatsvinden door in 2025 eenmalige een onttrekking uit de algemene reserve en voor 2026 en verder de inzet van de stelpost vrije begrotingsruimte.

| Verloop storting algemene reserve                                        |               |               |               |               |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <i>(Bedragen x 1.000)</i>                                                |               |               |               |               |
|                                                                          | 2025          | 2026          | 2027          | 2028          |
| <b>Stand algemene reserve per 01-01</b>                                  | <b>34.048</b> | <b>35.514</b> | <b>36.502</b> | <b>37.073</b> |
| Onttrekking algemene reserve te kort jaarschijven (PB2025)               |               |               | -366          | -366          |
| Realisatie Markt en Haven incidentele kosten (BW 2024-01)                | -200          |               |               |               |
| <i>Nog niet vastgesteld:</i>                                             |               |               |               |               |
| Look and feel sporthallen                                                | -200          |               |               |               |
| Eenmalige kosten openbare verlichtingsplan                               | -13           | -13           | -63           | -76           |
| Kosten jaarschijf 2025 onderhoudskosten beleidsplan openbare verlichting | -55           |               |               |               |
| Parkeerdek Gansehof, jaarlijkse dotatie aan bestemmingsreserve           | -67           |               |               |               |
| <b>Geprognosticeerd saldo (incidenteel deel)</b>                         | <b>33.514</b> | <b>35.502</b> | <b>36.073</b> | <b>36.632</b> |
| <b>Storting (versterking vermogenspositie)</b>                           | <b>2.000</b>  | <b>1.000</b>  | <b>1.000</b>  | <b>1.000</b>  |
| <b>Geprognosticeerd saldo (structureel deel)</b>                         | <b>2.000</b>  | <b>1.000</b>  | <b>1.000</b>  | <b>1.000</b>  |
| <b>Geprognosticeerd saldo algemene reserve</b>                           | <b>35.514</b> | <b>36.502</b> | <b>37.073</b> | <b>37.632</b> |

| Stelpost vrije begrotingsruimte                                        |            |            |            |            |
|------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| <i>(Bedragen x 1.000)</i>                                              |            |            |            |            |
|                                                                        | 2025       | 2026       | 2027       | 2028       |
| Stelpost vrije begrotingsruimte                                        |            |            |            |            |
| Saldo meerjarenbegroting                                               |            |            |            |            |
| Meerjarig saldo decembercirculaire 2024 (verwerking halfjaarrapp 2025) | 337        | 261        | 266        | 268        |
| <b>Resultaat Programmabegroting 2025-2028</b>                          | <b>337</b> | <b>261</b> | <b>266</b> | <b>268</b> |
| Bestrijden invasieve exoten                                            | -135       | -135       | -135       | -135       |
| Raadsvoorstel Handhavingsplan Tarief op restafval                      | -200       |            |            |            |
| <i>Nog niet vastgesteld:</i>                                           |            |            |            |            |
| Onderhoudskosten openbare verlichting                                  |            | -45        | -35        | -25        |
| Parkeerdek Gansehof, jaarlijkse dotatie aan bestemmingsreserve         |            | -67        | -67        | -67        |
| <b>Saldo stelpost na toezeggingen</b>                                  | <b>2</b>   | <b>15</b>  | <b>30</b>  | <b>42</b>  |
| <b>Saldo stelpost incl voorstelling in voorbereiding</b>               | <b>2</b>   | <b>15</b>  | <b>30</b>  | <b>42</b>  |

**Communicatie**

Na besluitvorming volgt een overleg met de Kroonenberg Groep over het ongewijzigd voortzetten van de huurovereenkomst.

**Bijlagen**

Bijlage 1: Onderhoudskosten tot 2040 (rekening houdend met totale vervanging in 2050)

Bijlage 2: Huurlasten 25 jaar bij uitgangspunt 75K (voorstel Kroonenberg Groep)

**Samenvatting**

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris

de burgemeester

K. Brinks

R. Bergsma

**Bijlage 1: Huurlasten 25 jaar bij uitgangspunt 75K (voorstel Kroonenberg Groep)**

| Parkeerdek Gansehof Coevorden |            |           |        |         |
|-------------------------------|------------|-----------|--------|---------|
|                               |            |           |        |         |
| Huur                          | €          | 75.000    |        |         |
| BTW compensatie               |            | 3,50%     |        |         |
| Indexatie CPI 2024            |            | 3,28%     |        |         |
| JAAR                          | Huurbedrag | BTW comp. | TOTAAL |         |
| 2025                          | € 75.000   | € 2.625   | €      | 77.625  |
| 2026                          | € 77.460   | € 2.711   | €      | 80.171  |
| 2027                          | € 80.001   | € 2.800   | €      | 82.801  |
| 2028                          | € 82.625   | € 2.892   | €      | 85.517  |
| 2029                          | € 85.335   | € 2.987   | €      | 88.322  |
| 2030                          | € 88.134   | € 3.085   | €      | 91.218  |
| 2031                          | € 91.025   | € 3.186   | €      | 94.210  |
| 2032                          | € 94.010   | € 3.290   | €      | 97.301  |
| 2033                          | € 97.094   | € 3.398   | €      | 100.492 |
| 2034                          | € 100.278  | € 3.510   | €      | 103.788 |
| 2035                          | € 103.568  | € 3.625   | €      | 107.192 |
| 2036                          | € 106.965  | € 3.744   | €      | 110.708 |
| 2037                          | € 110.473  | € 3.867   | €      | 114.340 |
| 2038                          | € 114.096  | € 3.993   | €      | 118.090 |
| 2039                          | € 117.839  | € 4.124   | €      | 121.963 |
| 2040                          | € 121.704  | € 4.260   | €      | 125.964 |
| Gemiddelde huurlasten         |            | €         | 99.981 |         |

**Bijlage 2: Onderhoudskosten tot 2040 (rekening houdend met totale vervanging in 2050)**

| Parkeerdek Gansehof Coevorden |           |             |             |        |        |
|-------------------------------|-----------|-------------|-------------|--------|--------|
|                               |           | Hellingbaan | Parkeerdek  |        |        |
| Investering totaal            |           | € 30.000    | € 1.100.000 |        |        |
| Indexatie CPI 2024            |           | 3,28%       | 3,28%       |        |        |
| Termijn (jaren)               |           | 10          | 25          |        |        |
| JAAR                          | ONDERHOUD | HELLINGBAAN | PARKEERDEK  | TOTAAL |        |
| 2025                          | € 4.750   | € 3.000     | € 44.000    | €      | 51.750 |
| 2026                          | € 3.500   | € 3.098     | € 45.443    | €      | 52.042 |
| 2027                          | € 4.500   | € 3.200     | € 46.934    | €      | 54.634 |
| 2028                          | € 3.750   | € 3.305     | € 48.473    | €      | 55.528 |
| 2029                          | € 5.500   | € 3.413     | € 50.063    | €      | 58.976 |
| 2030                          | € 3.900   | € 3.525     | € 51.705    | €      | 59.131 |
| 2031                          | € 4.000   | € 3.641     | € 53.401    | €      | 61.042 |
| 2032                          | € 11.400  | € 3.760     | € 55.153    | €      | 70.313 |
| 2033                          | € 7.250   | € 3.884     | € 56.962    | €      | 68.095 |
| 2034                          | € 2.750   | € 4.011     | € 58.830    | €      | 65.591 |
| 2035                          | € 17.750  | € 4.143     | € 60.760    | €      | 82.652 |
| 2036                          | € 3.750   | € 4.279     | € 62.753    | €      | 70.781 |
| 2037                          | € 5.250   | € 4.419     | € 64.811    | €      | 74.480 |
| 2038                          | € 8.250   | € 4.564     | € 66.937    | €      | 79.750 |
| 2039                          | € 6.500   | € 4.714     | € 69.132    | €      | 80.346 |
| 2040                          | € 3.500   | € 4.868     | € 71.400    | €      | 79.768 |
| Gemiddelde onderhoudskosten   |           | € 66.555    |             |        |        |