

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Sporthal Molenzicht – rechten van opstal
Aanleiding	: toezegging 12 juni 2018 en besluit B&W 18 december 2018
Datum	: 18 december 2018
Portefeuillehouder	: A. Kraijo
Schrijver	: E.M. Dieleman

Geachte leden van de gemeenteraad,

Besluit overbruggingslening juni 2018

Op 19 juni 2018 heeft u ingestemd met de overbruggingslening aan Stichting Sporthal Molenzicht. Het betreft een lening van € 950.000 voor 11 maanden. Een groot deel van dit bedrag, € 600.000 kon terugbetaald worden als de verenigingen CKC Kinderdijk en KDO hun rechten van opstal verkochten hadden. De verenigingen hebben immers deze inkomsten als financiële bijdrage ingebracht in de businesscase van Stichting Sporthal Molenzicht.

Tijdens de behandeling van dit onderwerp in de raadscommissie Grondgebied van 12 juni 2018 is toegezegd dat met Woonkracht10 wordt besproken of er een mogelijkheid is dat Woonkracht10 eerder de rechten van opstal van CKC Kinderdijk en KDO overneemt, zodat de overbruggingslening eerder kan worden afgelost.

Recht van opstal KDO

Woonkracht10 heeft de ontwikkeling van de KDO locatie overgedragen aan een marktpartij. Daarbij is recht gedaan aan de afspraak over het recht van opstal van KDO. KDO heeft op 12 september 2018 het recht van opstal voor € 400.000 overgedragen aan de marktpartij die de locatie wil ontwikkelen. Stichting Sporthal Molenzicht heeft deze € 400.000 spoedig ontvangen en direct terugbetaald aan de gemeente.

Recht van opstal CKC

Wat betreft de locatie 'kantine CKC' is er sprake van een aangepaste opzet.

Woonkracht10 zou oorspronkelijk het recht van opstal direct van de vereniging CKC Kinderdijk overnemen en de grond later van de gemeente overnemen. Op basis van juridisch en fiscaal advies heeft Woonkracht10 de gemeente gevraagd of Woonkracht10 in één keer en het recht van opstal en de grond kan overnemen. Om hier uitvoering aan te geven dient de gemeente het recht van opstal van CKC Kinderdijk door te halen tegen een vergoeding van € 200.000. Op dat moment heeft de gemeente formeel de grond en de opstal in eigendom. De notaris zal vervolgens direct de grond (met opstal) overdragen aan WK10. Voor het opstal ontvangt de gemeente dan € 200.000 van WK10. Er zijn per saldo geen financiële effecten voor de gemeente voor het doorhalen van het recht van opstal.

Grondverkoop aan Woonkracht10

Het college heeft op 18 december 2018 ingestemd met een grondverkoopovereenkomst waarin ook bovengenoemde aangepaste opzet wordt geregeld.

In plaats van een latere verkoop van de grond heeft Woonkracht10 gevraagd om een bepaling dat regelt dat de gemeente de grond terugkoopt indien het bestemmingsplan niet tot stand komt. In dat geval betaalt de gemeente niet de € 200.000 voor het opstal terug. Dat risico lag immers ook in de oorspronkelijke opzet bij Woonkracht10.

Naast de genoemde € 200.000 voor CKC Kinderdijk houdt de gemeente na aftrek van kosten ruim € 180.000 over aan de verkoop van de grond. Daarbij is er sprake van een risico voor de gemeente van maximaal € 25.000 als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

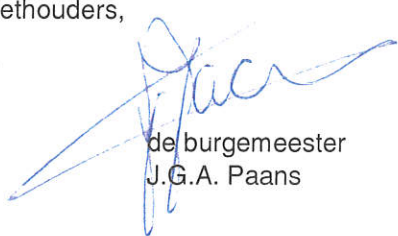
Grondoverdracht en financiële afwikkeling

Het streven van gemeente en Woonkracht10 is om de doorhaling van het recht van opstal en grondoverdracht eind december 2018 plaats te laten vinden. CKC Kinderdijk zal dan de € 200.000 aan Stichting Sporthal Molenzicht betalen. Volgens de geldleningsovereenkomst dient Stichting Sporthal Molenzicht dit bedrag direct terug te betalen aan de gemeente.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



de secretaris
S. van Heeren



de burgemeester
J.G.A. Paans