

Voorstel aan : Gemeenteraad van 28 maart 2011
Door tussenkomst van : Raadscommissie van 15 maart 2011
Nummer :
Onderwerp : Ontbinding koopakte Scharlakenhof
Bijlage(n) : Concept raadsbesluit

Samenvatting : Voor de instandhouding en privatisering van het sportcentrum Scharlakenhof heeft de gemeente een overeenkomst gesloten met ESN, nu Optisport. Doel was met behulp van de bouw van appartementen voldoende middelen te genereren om het sportcentrum 30 jaar in stand te houden. ESN geeft niet aan in staat te zijn hiervoor haar verplichtingen na te kunnen komen.

Voorgestelde beslissing :

1. Instemmen met het besluit tot ontbinding van de koopakte Scharlakenhof.
2. Het college opdracht te geven nader te onderzoeken op welke wijze het sportcentrum verder kan worden geëxploiteerd en voor de begrotingsbehandeling 2012 met een voorstel te komen.
3. Tot nadere besluitvorming over de toekomst heeft plaatsgevonden de extra financiële kosten meenemen in de bestuursrapportage 2011.

Aanleiding

De gemeente heeft in 2000 besloten zich te richten op een volledige privatisering van het zwembad Scharlakenhof. Tot deze privatisering zou behoren het in stand te houden zwembad, de exploitatie via Sportfondsen Haren B.V. en de om het zwembad liggende gronden met het oogmerk van nieuwbouw. De gemeente is vervolgens op zoek gegaan naar een koper. Vervolgens heeft exploitant ESG zich gepresenteerd als ervaren zwembad exploitant die daarnaast ook ontwikkelde. Met ESG is (onder meer) een koopovereenkomst aangegaan. ESG is echter, in afwijking van de eerder bij de gemeente bestaande uitgangspunten met een andere ontwikkelaar gekomen, te weten Wind Groep. Tussen ESG en Wind is een koopovereenkomst gesloten. De doorverkoop door ESG is uitgewerkt in een koopakte met de Wind Groep. In de koopovereenkomst tussen de gemeente en ESG was opgenomen dat ESG niet zonder toestemming van de gemeente tot doorverkoop mocht overgaan. Na enige aanpassingen heeft de gemeente vervolgens met de doorverkoop door ESG aan Wind Groep ingestemd. De doorverkoop laat onverlet de insteek van de gemeente om de verantwoordelijkheid en risico's van de projectontwikkeling contractueel bij haar koper (ESG) te houden. Zo is een en ander ook verwoord in de overeenkomst. De verantwoordelijkheid van de exploitatie ligt bij ESG, nu Optisport. Voor wat betreft de lopende trajecten werd er door de gemeente vanuit gegaan dat de overeenkomsten zouden worden nageleefd. De gemeente heeft dan ook de wijziging van het bestemmingsplan in gang gezet.

Verplichtingen

Voor het bouwplan Scharlakenhof geldt dat de ontwikkelaar medio 2009 heeft aangegeven niet in staat te zijn de verplichtingen uit de koop na te komen. Optisport heeft zich na een duidelijk verzoek daartoe van de zijde van de gemeente Haren niet dan wel niet tijdig bereid en in staat verklaard om de koopovereenkomst jegens de gemeente Haren na te komen in geval Wind Vastgoed B.V. niet in staat mocht blijken om het project te realiseren. Reeds op 1 juni 2010 hebben wij onze zorgen met betrekking tot de ontwikkeling van het nieuwbouwplan op de Scharlakenhof locatie aan zowel Wind Vastgoed B.V. als ook aan Optisport kenbaar gemaakt. Deze zorgen hielden verband met de omstandigheden dat Wind Vastgoed B.V. niet in staat bleek aan haar verplichtingen met betrekking tot het project te voldoen. Dit heeft er onder meer toe geleid dat wij daardoor niet in staat zijn geweest om de voor het project noodzakelijke bestemmingsplan procedure voort te zetten. Wij hebben Optisport schriftelijk verzocht om aan te geven of Optisport, gelet op de bestaande moeilijkheden bij Wind Vastgoed B.V., wel in staat is om de verplichtingen uit de koopakte met de gemeente Haren na te komen. Optisport heeft richting de gemeente Haren niet blijik gegeven van de mogelijkheden, dan wel haar bereidheid om de koopovereenkomst na te komen, ondanks ons verzoek daartoe.

Perspectief

We moeten, gelet op het bovenstaande, helaas concluderen dat de kopende partij haar verplichtingen niet kan nakomen. De opbrengstwaarde van de appartementen is vastgesteld in 2002 toen er sprake was van een hoogconjunctuur. Een economische situatie die waarschijnlijk in de woningmarkt niet meer gaat plaatsvinden. Perspectief op verbetering zal eventueel over een aantal jaren mogelijk zijn, maar gaat hoogstwaarschijnlijk niet de verwachte opbrengstwaarde van 4,6 miljoen euro opleveren. Reden om dit aan te nemen is dat er de komende jaren in Haren veel meer huizen op de markt komen en er op landelijk niveau hevig wordt gediscussieerd over een mogelijke herstructurering van de woningmarkt. Signalen van lokale makelaars geven aan dat de verkoop van appartementen extra stagneert, vooral op plekken in de periferie, op afstand van voorzieningen. Ook is duidelijk dat gedurende de afgelopen zeven jaren geen groot onderhoud aan het Sportcentrum meer heeft plaatsgevonden. Uit een quick scan van de onderhoudstoestand, is ons duidelijk geworden dat het Sportcentrum voor de komende jaren aanzienlijke kosten voor groot onderhoud gaat krijgen. Er moet dus op korte termijn duidelijkheid komen hoe het verder moet.

Ontbinding koopakte

Gelet op het vorenstaande zien wij geen andere mogelijkheid dan de met Optisport gesloten koopovereenkomst te ontbinden. Zoals uit het bovenstaande blijkt en uit de veelvuldig met Optisport en Wind Vastgoed B.V. gevoerde besprekingen is gebleken, is het kennelijk niet mogelijk om tot afwikkeling van de ontwikkeling en realisatie van de beoogde nieuwbouw op de Scharlakenhof locatie te komen. Gelet op het bovenstaande hebben wij het principebesluit genomen om de met Optisport gesloten koopovereenkomst van het Scharlakenhof complex te ontbinden, zulks mede gelet op het bepaalde in artikel 6:80, lid 1 BW. De ontbinding van de koopovereenkomst geeft ons tevens de contractuele bevoegdheid de met Optisport Haren B.V. (voorheen Sportfondsen Haren B.V.) gesloten huurovereenkomst te ontbinden. Door de ontbinding van de koopovereenkomst zal Optisport de contractueel overeengekomen en onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn ten bedrage van 20% van de koopprijs, zijnde daarmee een boete van € 272.268,20. Tevens leidt de ontbinding tot opeisbaarheid van de bij wege van bevoorschotting door de gemeente Haren aan Optisport Haren B.V. geleende bedragen, voorlopig begroot op € 1.380.000,-. Indien wij de huurovereenkomst ontbinden, dan is Optisport Haren B.V. na ontbinding van de huurovereenkomst niet meer in staat haar verplichtingen uit de instandhoudingsovereenkomst na te komen, waardoor Optisport Haren B.V. de overeengekomen boete van ten minste € 200.000,- verbeurt. Ter zake de nakoming van de verplichtingen uit de instandhoudingsovereenkomst door Optisport Haren B.V. heeft Optisport zich borg gesteld. Wij zullen door ontbinding schade leiden en zijn derhalve genoodzaakt hiervoor Optisport aansprakelijk te stellen, zowel voor de geleden als ook voor de nog te leiden schade. Voor een nadere juridische beoordeling van de haalbaarheid van ontbinding verwijzen wij naar de vertrouwelijke notitie van advocaat mr. drs. M. Kremer van Trip Advocaten & Notarissen. Deze vertrouwelijke notitie is bij de stukken voor u ter inzage gelegd. Voor de goede orde informeren wij u tenslotte nog over het door de Europese Commissie bij ons ingediende verzoek om nadere informatie te verstrekken naar aanleiding van een ingediende klacht over vermeende staatsteun door de gemeente Haren aan Optisport bij de verkoop van het Scharlakenhof complex. Wij laten ons op dit moment hierover juridisch nader adviseren. Zodra meer bekend is zullen wij u hiervan op de hoogte stellen. Voor zover gelet op de hierboven genoemde ontbinding nog relevant, volstaan wij nog met de opmerking dat ingeval handelen in strijd met staatssteun regelgeving mocht worden aangenomen, dit tevens tot de nietigheid van de betreffende overeenkomsten kan leiden.

Exploitatie Scharlakenhof

Alvorens de huurovereenkomst te ontbinden wensen wij met Optisport casu quo Optisport Haren B.V. het gesprek aan te gaan onder meer om te bezien of het mogelijk is passende afspraken te maken in het kader van de tijdelijke voortzetting dan wel beëindiging van de exploitatie van het sportcomplex. Hierbij citeren wij uit het privatiseringsvoorstel 'toekomst sportcentrum Scharlakenhof', dat op 7 maart 2000 is geaccordeerd door een meerderheid van de commissie Samenlevingszaken: "Mocht dit geen tevreden onderhandelingsresultaat opleveren dan zal onderzocht moeten worden of sluiting en het elders weer voorzieningen treffen of het eventueel doorgaan met de huidige voorziening op basis van een low-budget haalbare scenario's zijn". Hiervoor zullen wij ook in overleg treden met buurgemeenten die een zelfde problematiek ervaren. De openstelling van het sportcentrum zal ook onderwerp van discussie worden in onze bezuinigingsvoorstellen.

Financiën

Bij ontbinding van de koopakte en het in eigendom houden van het complex wordt het complex zelf afgewaardeerd met circa € 640.000,- (acht jaar niet afgeschreven x circa € 80.000,- afschrijving per jaar) en vindt een afwaardering van de voorschotten plaats van circa € 1.380.000,-.

Oftewel een maximale totale afwaardering van bijna 2 miljoen. De boekwaarde van het complex zou daarmee per 1 januari 2011 uitkomen op circa € 750.000,-, af te schrijven in circa tien jaar. Dit zou leiden tot een kapitaallast in het eerste jaar van circa € 115.000,- aflopend naar circa € 75.000,- in het tiende jaar. Voor deze incidentele nadelige financiële consequenties wordt bij de jaarrekening 2010 een voorziening opgenomen. Uiteraard gaan we de financiële schade bij Optisport verhalen. Tot nadere besluitvorming over de toekomst van het sportcentrum heeft plaatsgevonden zullen we de extra financiële kosten van de exploitatie en noodzakelijk onderhoud meenemen in de bestuursrapportage 2011.

Voorstel

Wij stellen u voor te beslissen tot het volgende:

- instemmen met het besluit tot ontbinding van de koopakte Scharlakenhof;
- nader te onderzoeken op welke wijze het sportcentrum verder kan worden geëxploiteerd en voor de begrotingsbehandeling 2012 met een voorstel te komen;
- tot nadere besluitvorming over de toekomst heeft plaatsgevonden de extra financiële kosten meenemen in de bestuursrapportage 2011.

Haren, 15 februari 2011

burgemeester en wethouders,

secretaris

burgemeester