

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	AFDELING	PORT. HOUDER
3802872	Nijenhuis, Joop/Ivo Heijenrath	CMT-OM	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3802872 – aankoop bioscoop			



BESLUIT

1. *De grondexploitatie V&D gebied gewijzigd vast te stellen waarbij enerzijds de aankoop van de bioscoop wordt opgenomen en anderzijds de toerekening van de subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden aan de grondexploitatie wordt aangepast conform BBV en de van toepassing zijnde subsidievoorwaarden. Deze aanpassingen hebben bij elkaar opgeteld een negatief effect op de grondexploitatie van € 1.723.000,-;*
2. *Voor het bij 1 weergegeven extra negatieve resultaat ad. € 1.723.000 de voorziening aan te passen en dit ten laste te brengen van de reserve grondexploitaties;*
3. *De begrotingswijziging 24095 waarin dit is verwerkt vast te stellen.*

INLEIDING

In mei is gebleken dat de eigenaar van de bioscoop deze te koop heeft gezet voor een prijs van € 1,195 miljoen. Het betreft hier het gebouw met inventaris en het bijbehorende recht van opstal. De ondergrond is in eigendom van de gemeente die hierop erfpacht heeft gevestigd ten behoeve van de eigenaar van de bioscoop. In de erfpachtovereenkomst is een clause opgenomen dat de erfpachter een recht van koop heeft tegen de marktwaarde die aan de functie bioscoop is toe te kennen.

In het handboek aantrekkelijke binnenstad is het gebied waar de bioscoop staat aangemerkt als transformatiegebied naar wonen. De bioscoop valt ook buiten het gebied dat in de omgevingsvisie Hart van Hengelo is aangemerkt als "De Magneet" waar zoveel mogelijk de publieke functies dienen te zijn gevestigd.

Recent heeft de gemeenteraad de grondexploitatie V&D gebied vastgesteld waarin het gebied tussen de Brugstraat-Beekstraat-Brinkstraat en Marskant conform handboek wordt herontwikkeld naar wonen. Omdat op dat moment geen zicht was op de verkoop van de bioscoop is deze hierin buiten beschouwing gelaten. Nu de bioscoop actief te koop wordt aangeboden ontstaat echter een nieuwe situatie.

In onze ogen ontstaat nu een unieke kans om grip te krijgen op het gehele gebied waar transformatie naar wonen gewenst is conform het Handboek Aantrekkelijke Binnenstad. Voor de (middel)lange termijn is het wenselijk dat een toekomstbestendige vergelijkbare functie wordt gerealiseerd in de magneet van Hart van Hengelo. Naar verwachting ontstaat er dan ook synergie met andere publieksfuncties die zijn of worden gevestigd in de magneet. Wij hebben echter de wens dat totdat hierover meer duidelijkheid ontstaat de bioscoop wel blijft bestaan als voorziening voor Hengelo.

Om deze reden hebben wij met de huidige eigenaar afgesproken dat wij de bioscoop aankopen onder voorbehoud goedkeuring raad en voor een periode van 5 jaar weer aan hen verhuren. Hiermee is voor de komende jaren maximale zekerheid (maar geen garantie) dat de bioscoop voor Hengelo behouden blijft en kunnen wij werken naar de ontwikkeling van een vergelijkbare functie op een beter passende plek. Na de periode van 5 jaar is het de bedoeling om de bioscoop te slopen en de vrijkomende kavel in te zetten ten behoeve van woningbouw.

Verder is gebleken dat conform de subsidieregeling Impulsaanpak Winkelgebieden 25% van de investeringen kunnen worden gedekt door subsidies. Dit is ook bij het raadsbesluit waarbij de grondexploitatie V&D gebied is vastgesteld gemeld. Echter betekent dit conform het BBV dat ook slechts het deel van de subsidie van € 4,8 miljoen dat in verhouding staat met de investeringen die binnen de grondexploitatie vallen ter dekking van de grondexploitatie mag worden ingezet. De overige subsidie middelen vervallen niet, maar dienen op een andere manier boekhoudkundig te worden verwerkt. Hierdoor ontstaat een extra tekort in de grondexploitatie. De resterende subsidie kan, binnen de huidige subsidieregeling, wel worden ingezet voor overige investeringen in de openbare ruimte binnen het gebied dat bij aanvraag van de subsidie is aangegeven. Dat zorgt bij die investeringen voor een verlaging van de structurele kapitaalslasten. Dit is dus een administratieve wijziging die buiten de aankoop van de bioscoop staat en die nu wordt gecorrigeerd.

ARGUMENTEN

1.1 *Door de aankoop houdt de gemeente maximaal grip op de uitvoering van het handboek aantrekkelijke binnenstad*

In het handboek aantrekkelijke binnenstad is het gebied aangemerkt als te transformeren naar woningbouw. Het aangrenzende gebied is om die reden aangekocht en wordt herontwikkeld. De bioscoop is dan een afwijkende functie. Door deze aan te kopen en op termijn te slopen kan een groter en daarmee nog beter woongebied worden gerealiseerd conform het handboek aantrekkelijke binnenstad.

1.2 *Dit biedt de meeste zekerheid dat de bioscoop voorlopig behouden blijft voor Hengelo*

Hoewel er thans te weinig bezoekers komen voor een rendabele exploitatie is de bioscoop zo blijkt uit onder meer de peilingen van het Hengelo Panel een gewaardeerde voorziening in de binnenstad. Als de gemeente niet tot aankoop overgaat bestaat er een aanzienlijke kans dat de functie verdwijnt.

1.3 *Indien gemeente de bioscoop niet koopt zal een andere partij nakoming eisen van de erfpachtovereenkomst waarin is opgenomen dat de gemeente verplicht is de ondergrond te verkopen aan de eigenaar van de bioscoop.*

In de jaren negentig van de vorige eeuw is een erfpachtovereenkomst gesloten met de toenmalige exploitant van de bioscoop waarmee zij en hun rechtsopvolgers het recht hebben om de grond te kopen tegen de waarde die voor de functie bioscoop op die plek marktconform is. Dat is aanzienlijk lager dan de boekwaarde. Binnen het complex erfpacht dient dan een aanzienlijk bedrag te worden afgeboekt. Op basis van een taxatie die in opdracht van de eigenaar van de bioscoop is uitgevoerd door een lokale makelaar zou de afboeking € 350.000 bedragen. Wij gaan uit van een bandbreedte tussen € 250.000 en € 350.000 aan boeking. Door zelf de bioscoop te kopen wordt dit risico afgewend en houdt de gemeente bovendien grip op de locatie en de mogelijke ontwikkeling.

1.4 *Een functie bioscoop of vergelijkbaar hoort in de Magneet*

In de omgevingsvisie is niet voor niets vastgelegd dat de belangrijkste publieke functies in de magneet dienen te liggen om elkaar maximaal te versterken. Een dergelijke functie of vergelijkbare publieke functie al dan niet in samenhang met andere leisure of culturele functies passen heel goed in de magneet waarbij gezocht moet worden naar synergie met andere functies zodat deze elkaar kunnen versterken. Nu ontstaat de mogelijkheid om de markt hiervoor actief te benaderen zonder de belemmering van een bestaande functie die dit als concurrentie ziet.

2.1 *Een extra investering in de grondexploitatie beperkt het risico van onvoldoende investeringsvolume ten behoeve van de subsidie*

Zoals bij de vaststelling van de grondexploitatie voor het V&D is aangegeven is er een kleine kans dat de toegekende subsidie vanuit de regeling Impulsaanpak Winkelgebieden lager wordt vastgesteld omdat het investeringsvolume kleiner is dan bij toekenning is voorzien. Met deze transactie neemt het investeringsvolume binnen het subsidiegebied toe en zal het risico op een lager vastgestelde subsidie afnemen.

2.2 *Door de grondexploitatie te corrigeren wordt een mogelijke onregelmatigheid in de grondexploitatie V&D gebied gecorrigeerd*

Naar verwachting zal de accountant bij de controle van de grondexploitaties in het kader van de jaarrekening aangeven dat maximaal het subsidiebedrag ten gunste van de grondexploitatie mag worden gebracht dat past in de beschikking. Dat is 25% van de investering zoals die binnen de grondexploitatie op dit moment is vastgesteld. Als dit inderdaad het geval is en het hogere bedrag wordt opgevoerd dient dit later alsnog te worden gecorrigeerd en administratief te worden verwerkt. Dit wordt nu voorkomen waarbij de rest van de subsidie in het komend jaar op een andere manier administratief moet worden verwerkt. Uiteindelijk heeft dit geen invloed op de hoogte van de subsidie en dus de totale gemeentelijke baten en lasten.

KANTTEKENINGEN

1.1 *De bioscoop kan alsnog failliet gaan*

Als de huurder alsnog failliet gaat omdat de exploitatie (te) verlieslatend is verdwijnt de bioscoop alsnog. Dit is een mogelijkheid. In de huurovereenkomst worden zoveel mogelijk zekerheden ingebouwd maar een garantie om dit scenario te voorkomen is er niet.

VERVOLG

Bestuurlijk vervolg

Nadat de grondexploitatie is vastgesteld zal dit gebied onderdeel worden van het V&D gebied en worden opgenomen in de plannen. Omdat de toekomstige functie afwijkt van de huidige bestemming dient hiervoor t.z.t. een ruimtelijke procedure te worden gevoerd in het kader van de omgevingswet. Dit kan in samenhang met het overige V&D gebied.

Financiën

Als het pand wordt aangekocht en inclusief ondergrond wordt opgenomen in de grondexploitatie wordt deze belast met een investering van € 1,1 miljoen en de overheveling van grond vanuit erfpachtcomplex naar de grondexploitatie van € 0,45 miljoen. Daarbovenop komen plankosten, kosten voor bouwrijp maken, de sloop en de exploitatielasten voor de komende 5 jaar.

In totaal bedragen de kosten hiermee naar verwachting ongeveer € 1,9 miljoen.

Daar staan grondopbrengsten tegenover van ca. € 1,1 miljoen prijspeil heden en huuropbrengsten.

De jaarlijkse erfpachtcanon van ca. € 15.000 komt hiermee te vervallen.

In totaal is het effect van de aankoop van de bioscoop op de grondexploitatie ca. € 700.000 negatief. Daar staat tegenover dat er geen afboeking van een bedrag tussen € 250.000 en € 350.000 in het complex erfpacht nodig is als gevolg van het feit dat de gemeente gedwongen wordt de ondergrond van de bioscoop te verkopen. Ook dan zou de erfpachtcanon komen te vervallen.

Daarnaast speelt de correctie van de administratieve verwerking van de subsidie impulsaanpak winkelgebieden. Doordat deze vooralsnog voor een kleiner deel mag worden toegerekend aan de grondexploitatie dan tot op heden was verwerkt, ontstaat een nadeel in de grondexploitatie. Dit wordt gecompenseerd door een even groot voordeel in de nog geplande investeringsprojecten binnen het subsidiegebied.

In totaal verslechtert het resultaat van de grondexploitatie met een bedrag van circa € 1,7 miljoen. Daarbij wordt een verslechtering voorkomen van het complex erfpacht van ca. € 300.000.

Tevens verkleint de aankoop het risico op het niet volledige vastgesteld krijgen van de subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden van EZK. Doordat de publieke investeringen met circa € 1,8 miljoen toenemen wordt het (kleine) risico dat de subsidie lager wordt vastgesteld met € 450.000 verminderd. Bij de vaststelling van de eerste Grondexploitatie V&D gebied was dit risico gesteld op € 1,1 miljoen en zal dus afnemen naar circa € 650.000.

Schematisch ziet dit er als volgt uit, alle bedragen afgerond en keer € 1000 en nominaal:

<i>Aanpassing</i>	<i>Bedrag vastgestelde grex</i>	<i>Bedrag nieuwe grex</i>	<i>Effect</i>
<i>Verwerving bioscoop</i>	0	1100	- 1100
<i>Bijkomende kosten bioscoop</i>	0	800	- 800
<i>Inkomsten bioscoop (huur en grondverkoop)</i>	0	1200	+ 1200
<i>Opgenomen subsidie IW</i>	4.500	3235	- 1265
<i>Tijdeffecten*</i>			+ 242
<i>Totaal</i>			- 1.723

Door de tijdeffecten zoals rente, prijsstijgingen en opbrengstenstijgingen zijn de eindeffecten op de grondexploitatie altijd anders dan de nominale bedragen van de aanpassingen

Communicatie

Het plan is onder meer besproken met binnenstadspartners en de partners in de ontwikkeling van het V&D gebied. Zij staan positief tegenover deze ontwikkeling.

BIJLAGEN

- Bijlage 1: samenvatting aangepaste grondexploitatie
- Bijlage 2: tekening oorspronkelijk plangebied grondexploitatie
- Bijlage 3: tekening aanvullend plangebied grondexploitatie
- Bijlage 4: begrotingswijziging

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
3802872	Nijenhuis, Joop	SO-PVG	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
3802872 - Aankoop bioscoop			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. De grondexploitatie V&D gebied gewijzigd vast te stellen waarbij enerzijds de aankoop van de bioscoop wordt opgenomen en anderzijds de toerekening van de subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden aan de grondexploitatie wordt aangepast conform BBV en de van toepassing zijnde subsidievoorwaarden. Deze aanpassingen hebben bij elkaar opgeteld een negatief effect op de grondexploitatie van € 1.723.000,-;
2. Voor het bij 1 weergegeven extra negatieve resultaat ad. € 1.723.000 de voorziening aan te passen en dit ten laste te brengen van de reserve grondexploitaties;
3. De begrotingswijziging 24095 waarin dit is verwerkt vast te stellen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De bioscoop staat te koop en de gemeente wil deze kopen om hiermee grip te houden op de ontwikkeling van het gebied conform het handboek aantrekkelijke binnenstad en de mogelijkheid te bieden om een vergelijkbare toekomstbestendige voorziening te ontwikkelen binnen het gebied De Magneet van Hengelo.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

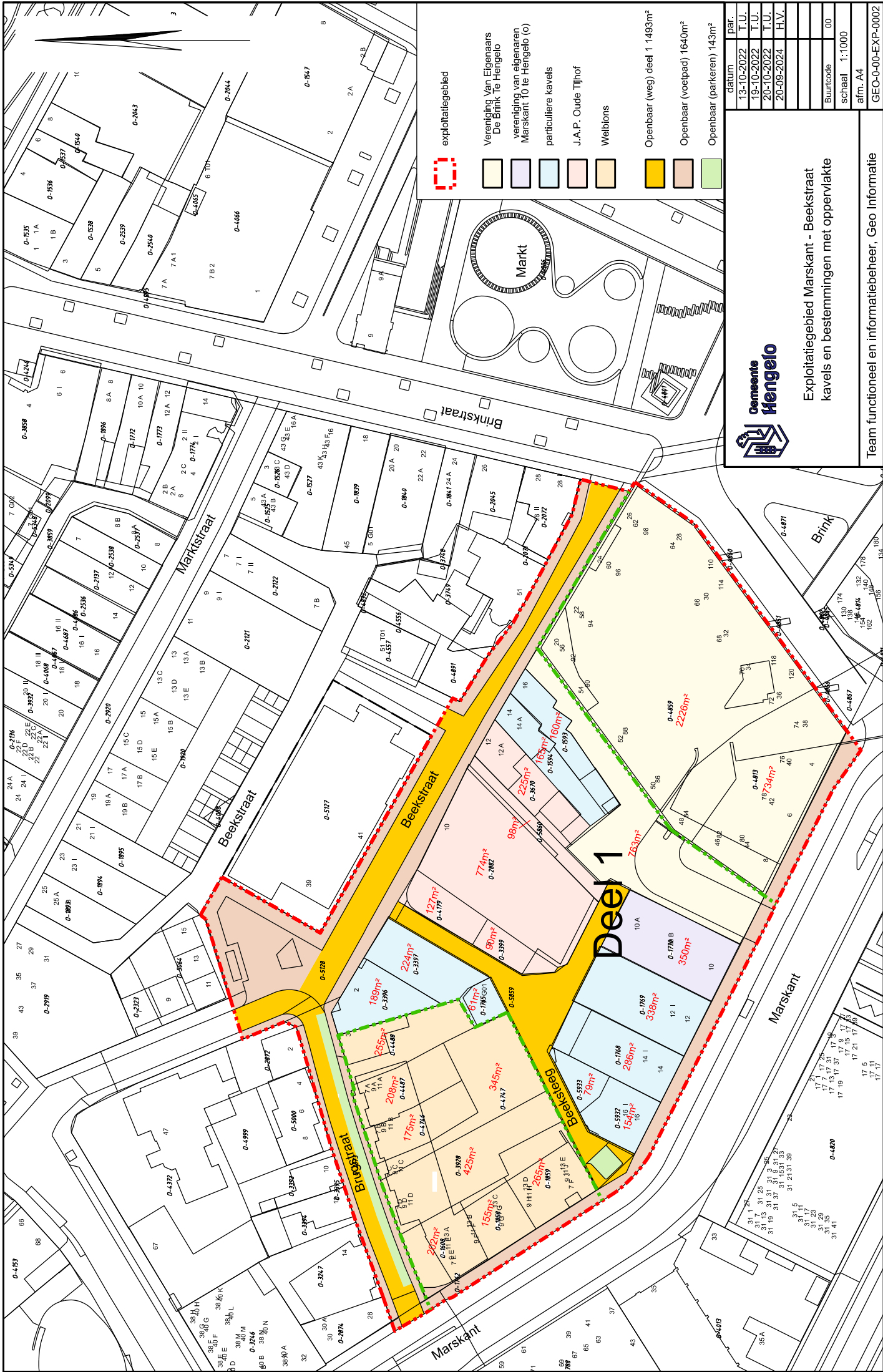
De griffier

De voorzitter

Samenvattend overzicht complex: Beekstraat e.o.

A. Ruimtegebruik	In m²	In %	Opdrachtgever	J. Nijenhuis
Bruto oppervlak	14.262	100,0%	Projectleider	I. Heijenrath
Netto uitgeefbaar	9.113	63,9%	Planeconoom	M. Siersma
Groen en water				
Ontsluiting	4.799	33,6%		
B. Programma	In m²	Aantal	Prijspeil	: 01.01.2024
Nog uit te geven:	9.113		Startdatum	: 01.01.2024
Uitgegeven gronden:			Einddatum	: 31.12.2029
			Rentepercentage	0,10%
			Mutatiedatum	: 1.10.2024
Totaal	9.113			

Omschrijving	Gerealiseerd t/m 2022	Jaarschijf 2023	Na 01.01.2024 te realiseren	Nieuwe opzet per 01.01.2024
C. Kosten				
1. Verwerving			9.951.389	9.951.389
2. Bouw- en woonrijp maken			1.045.328	1.045.328
3. Algemene plankosten			748.068	748.068
4. Beheerskosten			364.922	364.922
5. Parkeergarage				
6. Bijdrage Kwaliteit Leefomgeving			399.795	399.795
7. Sloopkosten, archeologie en sanering			628.241	628.241
Totaal kosten (I)			13.137.743	13.137.743
D. Bijdragen				
- Subsidies			3.235.230	3.235.230
- Subsidies				
- Reserve Grondbedrijf				
- Voorzieningen Stadsvernieuwing				
- Derden				
- Bijdrage Welbions			90.000	90.000
- Overige Bijdragen				
Totaal bijdragen (II)			3.325.230	3.325.230
Netto kosten (I-II = III)			9.812.512	9.812.512
E. Opbrengsten				
- Woningbouw			6.020.191	6.020.191
- Bedrijven				
- Kantoren				
- Parkeerplaatsen				
- Huuropbrengsten			616.203	616.203
Totaal opbrengsten (IV)			6.636.394	6.636.394
Nominale eindwaarde (IV-III)			-3.176.118	-3.176.118
F. Tijdsinvloeden				
- Rente			-29.785	-29.785
- Kostenindexering			-202.974	-202.974
- Opbrengstenindexering			318.846	318.846
Totaal tijdsinvloeden			86.086	86.086
Eindresultaat 31.12.2023			-3.090.032	-3.090.032
Contante waarde 01.01.2024				-2.743.860
Boekwaarde 31.12.2023				



exploitatiegebied

- Vereniging Van Eigenaars
De Brink Te Hengelo
- vereniging van eigenaren
Marskant '0 te Hengelo (o)
- particuliere kavels
- J.A.P. Oude Tijnhof
- Welbions

- Openbaar (weg) deel 1 1493m²
- Openbaar (voetpad) 1640m²
- Openbaar (parkeren) 143m²

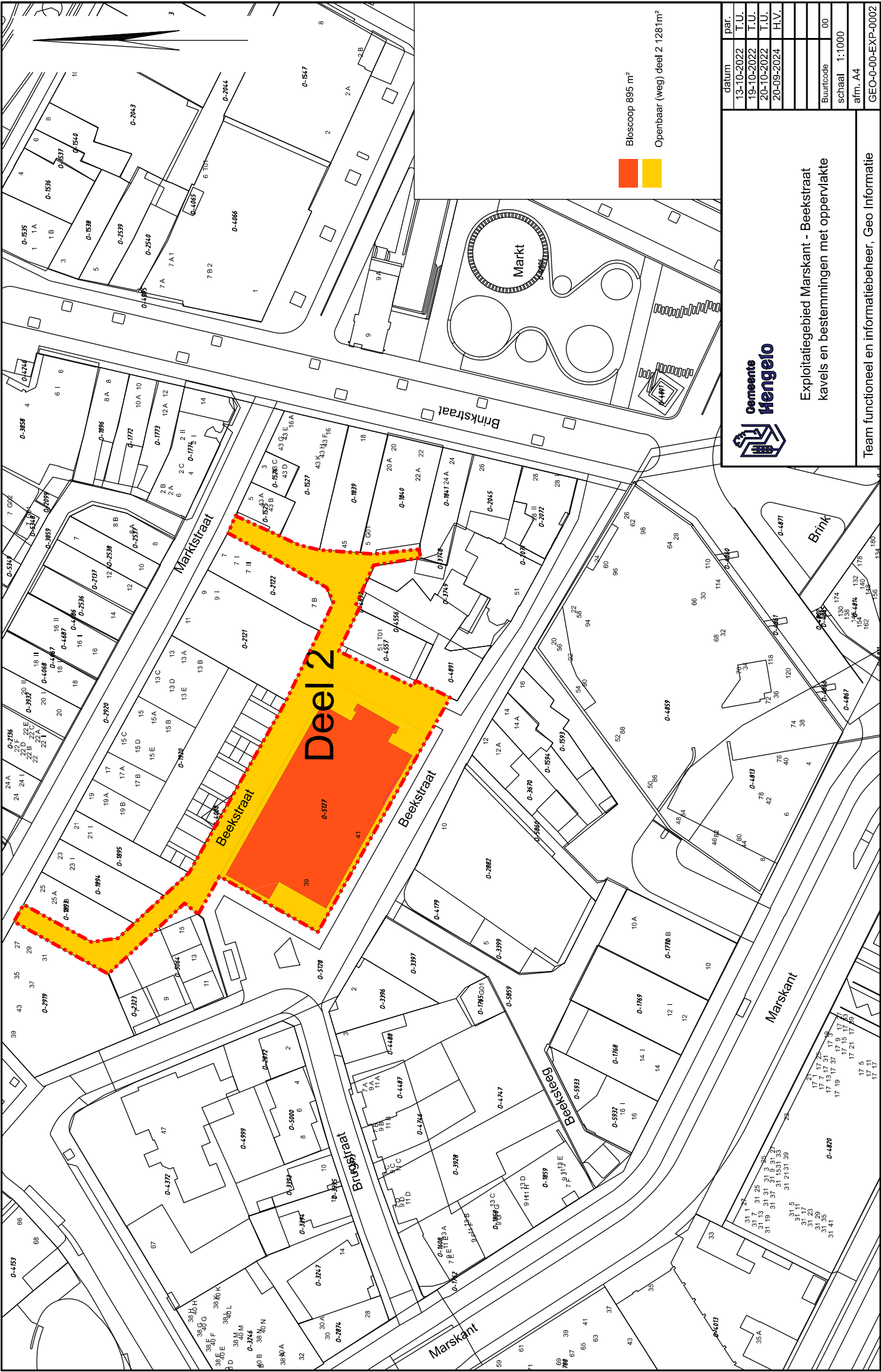
datum	par.
13-10-2022	T.U.
19-10-2022	T.U.
20-10-2022	T.U.
20-09-2024	H.V.
Buurrcode	
00	
schaal 1:1000	
afm. A4	
GEO-0-00-EXP-0002	



Gemeente
Hengelo

Exploitatiegebied Marskant - Beekstraat
kavels en bestemmingen met oppervlakte

Team functioneel en informatiebeheer, Geo Informatie



Bloscoop 895 m²
Openbaar (weg) deel 2 128 m²



Gemeente Hengelo
Exploitatiegebied Marskant - Beekstraat
kavels en bestemmingen met oppervlakte

datum	par.
13-10-2022	T.U.
19-10-2022	T.U.
20-10-2022	T.U.
20-09-2024	H.V.
	00
Buurtcode	1:1000
schaal	afm. A4
GEO-0-00-EXP-0002	

Team functioneel en informatiebeheer, Geo Informatie

Deel 2

Bedrijfsk ode	Grootboek rekening	Kostensoort	Ink.-Uitg (I - U)	Structureel	Bedrag Begrotingsjaar	Bedrag jaar +1	Bedrag jaar +2	Bedrag jaar +3	Bedrag jaar +4	Omschrijving
1	68203638	310000	U	N	-7721389					Tegenboeking primitieve begroting
1	68203638	320000	U	N	6525760					Verwervingskosten
1	68203638	310000	U	N	453129					Grond vanuit erfpachtcomplex
1	68203638	380809	U	N	-101461					Aanpassing kosten verwerving+beheerskosten
1	68203638	380700	U	N	27000					Aanpassing plankosten
1	68203638	441000	I	N	1325491					Aanpassing subsidiebijdrage
1	68203638	360005	I	N	106759					Huuropbrengsten
1	68203999	750050	U	N	2249211					Aanpassing grexcomplex Beekstr
1	3200	750050	I	N	2249211					Aanpassing grexcomplex Beekstr
1	3999	900000	U	N	2249211					Aanpassing grexcomplex Beekstr
1	63203095	310003	I	N	453129					Grond naar grexcomplex Beekstr
1	63208095	330000	I	N		-15325	-15325	-15325	-15325	Aanpassing canonopbrengsten
1	69809150	710100	U	N		-15325	-15325	-15325	-15325	Aanpassing canonopbrengsten
1	80000150	710101	I	N		-15325	-15325	-15325	-15325	Aanpassing canonopbrengsten
1	89999999	900000	U	N		-15325	-15325	-15325	-15325	Aanpassing canonopbrengsten
1	63203999	750050	U	N	453129					Grond naar grexcomplex Beekstr
1	3200	750050	I	N	453129					Grond naar grexcomplex Beekstr
1	3999	900000	U	N	453129					Grond naar grexcomplex Beekstr
1	68201000	720500	U	N	1722754					Aanpass. voorziening grexcomplex Beekstr
1	3202	720500	I	N	1722754					Aanpass. voorziening grexcomplex Beekstr
1	3999	900000	U	N	1722754					Aanpass. voorziening grexcomplex Beekstr
1	69809150	710100	I	N	1722754					Aanpass. voorziening grexcomplex Beekstr
1	80000150	710101	U	N	1722754					Aanpass. voorziening grexcomplex Beekstr
1	89999999	900000	I	N	1722754					Aanpass. voorziening grexcomplex Beekstr