



VOORSTEL AAN HET COLLEGE VAN DE GEMEENTE ROERMOND

Onderwerp: Huurprijsherziening horecagedeelte Jo Gerrishal, Achilleslaan 2A Roermond

Zaaknummer: 39968-2025

Datum: 2 april 2025

Inleiding

De exploitant van het horecapand in de Jo Gerrishal heeft in november 2022 bij de gemeente aangegeven zorgen te hebben over het kunnen blijven dragen van de hoge kosten inzake de huur- en de energie van het gehuurde horecapand.

Voorstel

aan het college wordt voorgesteld:

1. De vigerende huurovereenkomst te wijzigen overeenkomstig bijgevoegd concept addendum.
2. dat op de bij het BW-voorstel behorende bijlagen de uitzonderingen op de openbaarheid als genoemd in artikel 5.1. lid 1 sub c en lid 2, sub b en artikel 5.2. lid 1 van de Wet open overheid van toepassing zijn, waardoor deze niet openbaar zijn.

Argumenten

1. *Er heeft een onafhankelijke taxatie plaatsgevonden van het gehuurde pand.*

De exploitant van de Jo Gerrishal heeft in november 2022 bij de gemeente aangegeven zorgen te hebben over het kunnen blijven dragen van de hoge kosten inzake de huur- en de energie van het gehuurde horecapand. Deze situatie speelt sinds medio 2018 / 2019. De huidige huurovereenkomst betreffende het horecagedeelte van de Jo Gerrishal is exclusief energiekosten. In de afgelopen jaren hebben zich een aantal zorgelijke ontwikkelingen voorgedaan die het voor de exploitant bemoeilijken om de kosten te kunnen blijven dragen. Zo is er een vermindering van het aantal verenigingen dat gebruik maakt van de Jo Gerrishal t.o.v. het begin. Daarnaast is er een verandering in de vulling van het weekprogramma opgetreden hetgeen heeft geleid tot een vermindering van het aantal bezoekers. De klanten bestaan hoofdzakelijk uit bezoekers van de sporthal. Bovenstaande redenen hebben gemaakt dat de exploitant zich bij de gemeente heeft gemeld om samen te kijken naar een mogelijke oplossing.

Voor de actuele huurprijs wordt verwezen naar bijlage 2. Of een herziening van de huurprijs tot de mogelijkheden behoort, is op 14 oktober 2024 aan de taxateur gevraagd de markthuur per waarde peildatum 9 oktober 2024 van de zelfstandige horecaruimte als onderdeel van een gemeentelijke sporthal, vast te stellen (zie bijlage 3).

De markthuur van het verhuurde vastgoedobject is in de huidige staat getaxeerd. De taxatie is gebaseerd op een inspectie van het vastgoedobject en de door de huurder ter beschikking gestelde informatie zoals huur- en omzetcijfers over de jaren 2022 en 2023. Het jaar 2021 is vanwege de wettelijke opgelegde lockdowns als gevolg van de Coronapandemie buiten beschouwing gelaten.

Er is onder , onder voorbehoud van goedkeuring van het college van burgemeester en wethouders, overeenstemming bereikt aangaande het herzien van de huurprijs met terugwerkende kracht met ingang van 1 januari 2023. Als vertrekpunt voor de herziene huurprijs is de huurprijs gehanteerd die is opgenomen in het taxatierapport van februari 2025 (zie bijlage 3). De herziene huurprijs wordt over de jaren 2024 en 2025 overeenkomstig de vigerende huurovereenkomst geïndexeerd. De vigerende huurovereenkomst wordt ten behoeve van de herziening van de huurprijs gewijzigd overeenkomstig bijgevoegd concept addendum (bijlage 1).

Kanttekeningen en risico's

Aan de herziene huurprijs ligt een onafhankelijke taxatie ten grondslag. Er is sprake van een marktconforme huurprijs. Voorgestelde huurprijsherziening heeft alleen betrekking op het horecagedeelte van de Jo Gerrishal (excl. lounge).

Leegstand

Het uitblijven van een huurprijsherziening heeft mogelijke gevolgen voor het continueren van de exploitatie van het horecagedeelte. Als de exploitatie van de horecavoorziening wordt gestaakt hebben bezoekers van de sporthal niet langer de mogelijkheid om van de horecavoorziening gebruik te kunnen maken. Mogelijke leegstand leidt voor de gemeente verder tot gederfde huurinkomsten. Bovendien is er in geval van leegstand niet direct een nieuwe huurder beschikbaar.

Historisch overzicht

- 25 maart 1998 huurovereenkomst horecagedeelte Sporthal Jo Gerris (gemeente Roermond/vorige huurder)
- 23 januari 2013 contractovername inzake huur horecagedeelte Jo Gerrishal per 1 januari 2013 (gemeente Roermond /huidige huurder)

Financiële gevolgen

Het naar beneden bijstellen van (huur) baten heeft een zeer marginale neerwaartse financiële bijstelling tot gevolg. Derhalve wordt de gemeentelijke begroting hier nu niet op aangepast.

Mocht in de toekomst blijken dat de gerealiseerde huurbaten (in totaliteit) achter blijven op de begroting, zal dit in een toekomstig P&C product meegenomen worden. Er vindt een verrekening plaats tussen de al betaalde huurprijs en de herziene huurprijs voor de jaren 2023, 2024 en 2025.

Niet openbaar/geheimhouding

Op de bijlagen zijn de uitzonderingen op de openbaarheid genoemd in artikel 5.1. lid 1 sub c en lid 2, sub b en artikel 5.2. lid 1 van de Wet open overheid van toepassing, waardoor deze niet openbaar zijn.

Uitvoering en evaluatie

Er is een concept-addendum opgesteld ter herziening van de huurprijs met terugwerkende kracht tot 1 januari 2023, dit addendum dient door beide partijen ondertekend te worden (bijlage 1).

Bijlagen

1. Concept addendum Achilleslaan 2A Roermond d.d. 01-04-2025
2. Overzicht huurprijzen
3. Taxatierapport d.d. 14 februari 2025
4. Huurovereenkomst en contractovername Achilleslaan 2A Roermond d.d. 25-03-1998 / 23-01-2013)

Advies bedrijfsvoering (Communicatie, Financiën, HR, I&S, Juridisch)

Volgens Financiën heeft onderhavig voorstel slechts een zeer marginale neerwaartse financiële bijstelling tot gevolg, waardoor de begroting hier nu niet op aangepast wordt. Mocht in de toekomst blijken dat de gerealiseerde huurbaten (in totaliteit) achter blijven op de begroting, dan zal dit in een toekomstig P&C product meegenomen worden.

Het voorstel is in samenwerking met Juridische Zaken tot stand gekomen.

Vanuit Bedrijfsvoering-Financiën kan worden ingestemd met dit voorstel. De opmerkingen zijn verwerkt in dit voorstel.