

Antwoorden Technische vragen voorstel Stg. Boerderij Lingezegen CDA

1. Kunt u aangeven wat bij (onverhoopte) staking van de exploitatie door Boerderij Lingezegen in bijv. 2016, de geschatte marktwaarde van de grond en opstallen is (na uitvoering van het door Stg Boerderij Lingezegen voorziene bouwplan)? Kan die waarde onderbouwd worden met een taxatierapport? Zo ja, kunt u aangeven van welke datum het taxatierapport is en met welke mogelijke te exploiteren functie(s) rekening is gehouden bij die taxatie?

Antwoord: Door de gemeente is op 26 april 2012 een taxatie opgesteld met betrekking tot de waarde van de huidige locatie, de huidige opstallen en het huidige gebruik. Aan de staat van de huidige agrarische opstallen is geen waarde toegekend omdat de staat van de opstallen geen gebruikswaarde heeft. Zoals in het raadsvoorstel aangegeven zal een en ander gesaneerd moeten worden door de aanwezigheid van asbest. Deze sanering zal voor rekening van de Parkorganisatie komen.

Het huidige agrarische erf (14.000m²) is getaxeerd op € 350.000,- (€25 m²). Zoals bekend heeft de locatie in het bestemmingsplan Park 10 de bestemming maatschappelijke doeleinden gekregen. Aan deze nieuwe bestemming is geen nieuwe taxatiewaarde gekoppeld, maar het spreekt voor zich dat door de bestemmingswijziging de waarde zal zijn toegenomen.

Volgens de begroting van Stichting Boerderij Lingezegen zal voor circa € 700.000,- geïnvesteerd worden in nieuwe opstallen. De waarde van de gebouwen na realisatie zal pas dan getaxeerd kunnen worden. Als we op dit moment uitgaan dat de te investeren waarde van € 700.000 in nieuwe opstallen ook de marktwaarde vertegenwoordigt + € 350.000,- waarde huidig gebruik van gronden (waarde maatschappelijke doeleinden zal hoger zijn), dan kan geconcludeerd worden dat de waarde van gronden en gebouwen de investering van diverse partijen vldoende zal dekken.

2. Klopt het dat in de plannen is voorzien in een private investering van 140.000 euro en dat de parkorganisatie de grond en opstallen inbrengt voor 285.000 euro? Kunt u aangeven wat per saldo van de waarde resteert als borging van de gemeentelijke investering, indien als eerste de private partijen¹ en als tweede de parkorganisatie het met hun investering corresponderende deel van de waarde als zekerheid inroepen?

Antwoord: het klopt dat private investeerders € 140.000,- investeren en de parkorganisatie € 285.000,- (waarde van de gronden in grondexploitatie parkorganisatie). Deze investeringen zullen aan private investeerders en parkorganisatie worden terugbetaald bij verkoop van de opstallen als het initiatief onverhoopt ophoudt te bestaan. Het restant van de waarde komt ten goede aan de gemeente. In een nadere overeenkomst wordt een en ander nog uitgewerkt. Inzet is dat de ondergrond in eigendom blijft van de gemeente. Zoals gezegd vertegenwoordigt het huidige gebruik een waarde van € 350.000,-. Eventuele meerwaarde van opstallen zal aan de gemeente toekomen. Zoals eerder gezegd zal pas na realisatie van de gebouwen de dan geldende marktwaarde worden bepaald. Verwacht wordt dat bij verkoop van opstallen en ondergrond de gemeente de gedane investering zal terugontvangen.

Vraag 3.

¹ Nav. pagina 11 notitie “zo kan het”, stg. Boerderij Lingezegen, november 2011: “bij onverhoopte beëindiging vallen de investeringen minus de private investering terug aan de gemeente”.

Vraag: Kunt u ons (zo nodig vertrouwelijk) het haalbaarheidsonderzoek van het EIM (thans onderdeel Panteia) uit 2009 doen toekomen?

Antwoord: Het haalbaarheidsonderzoek Boerderij Lingezegen is niet door EIM gemaakt maar door IMK (instituut voor midden en klein bedrijf). Het is in het bezit van de gemeente.

Het rapport (Hoofdrapport en Bijlagen) op papier toesturen aan CDA, onder voorwaarde dat ze dit niet verder verspreiden.

Vraag 4.

Vraag : Kunt u ons inzicht geven in de actuele exploitatieopzet? Kunt u aangeven welke inkomsten zijn voorzien bij de verschillende bezoekers /gebruikersgroepen/ Kunt u aangeven welke referenties daarbij zijn gebruikt voor de geschatte aantallen bezoekers/gebruikers en de daaraan gekoppelde inkomsten? Kunt u aangeven hoe deze aantallen aansluiten op de aantallen als genoemd in de presentatie die u ons deed toekomen bij de stukken van de voorronde (hieronder bijgevoegd)?

Antwoord:

Stichting Boerderij Lingezegen heeft in het IMK rapport 2009 een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd. Daarbij is gebruik gemaakt van bezoekers aantallen en omzetten van vergelijkbare centra en een indeling gemaakt naar de pijlers. Tevens is rekening gehouden met het aantal inwoners in de omgeving (Overbetuwe, Arnhem Schuijtgraaf). De bezoekersaantallen uit het IMK rapport zijn geactualiseerd naar aanleiding van plannen met de samenwerkingspartners.

Bij de huidige exploitatie opzet is op basis van voortschrijdend inzicht en gesprekken met de partners de exploitatie rekening geactualiseerd. De exploitatieomzet op jaarbasis bedraagt ca. €170.000.

Inkomsten komen van: Zorg (clientplaatsen), BSO, NME activiteiten, ondersteunende horeca, opbrengsten onderhoudswerkzaamheden park. Het bereik per pijler sluit aan bij de genoemde aantallen in de presentatie en notitie van Stichting Boerderij Lingezegen "Zo kan het", nov. 2012.

Kosten bestaan uit: inkoop horeca, onderhoud van het gebouw, kosten nutsvoorzieningen, kosten voor activiteiten, beheerder e.d.