

Voorstel College – Intern en vertrouwelijk

Notitienummer: 2025 – 01



Van :	Directie Steinerbos
Aan :	College
Datum :	05.03.2025
Onderwerp :	Voorstel tot aankoop en verhuur binnenspeeltuin door gemeente
Status :	ter goedkeuring
Behandeldatum College:	11.03.2025

Het voorstel betreft de aankoop van de binnenspeeltuin door de gemeente, momenteel gehuurd door Steinerbos BV van Neptunus BV, met als doel deze vervolgens te verhuren aan Steinerbos BV. Deze strategische zet biedt zowel financiële als operationele voordelen voor betrokken partijen.

Historie:

De binnenspeeltuin is in 2019 aangelegd. Dat initiatief is in 2017 door de vorige directeur gecreëerd en in een businessplan gegoten dat door de gemeenteraad werd goedgekeurd. De gemeenteraad stemde destijds in met de aanleg van de binnenspeeltuin, maar besloot af te zien van aankoop. De verantwoordelijkheid voor deze beslissing lag bij Steinerbos. Steinerbos heeft destijds gekozen voor de huidige huurconstructie, omdat aankoop op dat moment financieel niet haalbaar of strategisch verantwoord was. Er is gekozen om over het bestaande horeca outlet een casco gebouw neer te laten zetten en vervolgens te huren. Om de casco te plaatsen moest het terrein vooraf bouw klaar worden gemaakt d.w.z. er zijn o.a. graafwerkzaamheden verricht, funderingen incl. vloerverwarming gerealiseerd en het bestaande horeca outlet gerenoveerd. Tenslotte werden de speeltoestellen ook aangekocht. Voor dit alles zijn er destijds door Steinerbos een tweetal bancaire leningen aangetrokken. Deze leningen lopen in 2027 af.

Achtergrond:

De binnenspeeltuin, gelegen binnen de grenzen van het Steinerbos Belevenispark, wordt momenteel door Steinerbos BV gehuurd van Neptunus BV. Deze huurovereenkomst loopt gelijktijdig af met de exploitatieovereenkomst tussen Steinerbos BV en de Gemeente Stein in 2030. Contractueel is afgesproken dat er maandelijks ook afbouwkosten, (dit zijn de 'ontmantelingskosten') in rekening worden gebracht (zie bijlage). Het contract met Neptunus loopt tot 31.12.2030 en dienovereenkomstig is de ontmanteling van de casco direct erna gepland.

Aankoopmogelijkheid per 1 januari 2025:

Vanaf 1 januari 2025 biedt Neptunus BV de mogelijkheid om de binnenspeeltuin aan te kopen voor een bedrag van € 319.462. Dit biedt de gemeente kans om het pand voor de toekomst veilig te stellen en biedt voordelen voor Steinerbos BV.

Strategische voordelen:

1. Alternatief bij slecht weer:

De binnenspeeltuin fungeert als een waardevolle voorziening tijdens ongunstige weersomstandigheden, waardoor schoolreisjes en groepsbezoeken ongehinderd kunnen plaatsvinden. Wij verwachten in de toekomst (helaas) dat regenachtige periodes langer zullen duren. Dit maakt dat de behoefte naar binnenspeelplaatsen groot is.

2. Omzet verhogend:

Naast reguliere bezoekers kan de binnenspeeltuin worden ingezet voor zakelijke en particuliere evenementen, zoals feesten en partijen, wat bijdraagt aan een diversifiëring van de inkomstenstromen. Sinds de opening heeft de binnenspeeltuin bijgedragen aan de winstgevendheid van Steinerbos BV. In 2023 bedroeg de totale winst van deze bedrijfsunit € 80.000.

3. Meerwaarde bij toekomstige exploitatie:

Bij een eventuele beëindiging van de exploitatieovereenkomst met de gemeente biedt de binnenspeeltuin een waardevol strategisch voordeel voor nieuwe partners.

4. Eigendomssituatie:

Bovendien is aankoop door Steinerbos BV zelf onwenselijk, aangezien de binnenspeeltuin dan het enige gebouw in eigendom van de BV zou zijn. In geval van liquidatie of beëindiging van de exploitatieovereenkomst door de gemeente wordt het ingewikkeld om het gebouw los te zien van de grondpositie.

5. Kostenbesparing:

Het voortzetten van de huidige huurovereenkomst resulteert in hogere totale kosten. De huur in 2025 bedraagt € 125.625, terwijl de totale aankoopprijs nu € 319.462 is. Indien de gemeente het pand zou kopen en verhuren aan Steinerbos en rekening houdend met gemeentelijke afschrijving, rentepercentages en huurtermijnen zal de herziene huur voor Steinerbos maximaal € 25.000 per jaar bedragen. Dit leidt tot een jaarlijkse huurbesparing van minimaal € 100.000 voor Steinerbos.

Financieel Perspectief:

Onderstaand enkele financiële afwegingen ter ondersteuning van de besluitvorming:

1. Externe lening:

Voor Steinerbos is het nu niet mogelijk om een derde externe lening aan te trekken om het cascogebouw te kopen omdat er nog twee leningen betreffende het object lopen.

2. Huur vs. koop:

De totale huurkosten, inclusief afbouwkosten, bedragen € 125.625 per jaar en worden jaarlijks geïndexeerd. Het totale huurbedrag tot het einde van de overeenkomst in 2030 is ruim € 813.000, terwijl de afkoopsom voor aankoop nu € 319.462 bedraagt. Aankoop van de binnenspeeltuin biedt dus aanzienlijk betere financiële voorwaarden en reduceert de lange termijn kosten.

3. Onderhoud:

Volgens het recente onderhoudsrapport van Facilicom uit 2025 is de binnenspeeltuin in goede staat en onderhoudsarm. De gemiddelde onderhoudskosten tot en met 2038 bedragen € 24.000 per jaar.

2025	JAN	FEB	MRT	APR	MEI	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV	DEC	Totaal	Afkoopsom	Huur
Huur	€ 9.415	€ 9.415	€ 9.415	€ 9.415	€ 9.415	€ 9.415	€ 9.415	€ 9.415	€ 9.415	€ 9.415	€ 9.415	€ 9.415	€ 112.980		
Afbouw	€ 1.054	€ 1.054	€ 1.054	€ 1.054	€ 1.054	€ 1.054	€ 1.054	€ 1.054	€ 1.054	€ 1.054	€ 1.054	€ 1.054	€ 12.645		€ 125.625
													€ 125.625	€ 319.462	
2026															
Huur	€ 9.886	€ 9.886	€ 9.886	€ 9.886	€ 9.886	€ 9.886	€ 9.886	€ 9.886	€ 9.886	€ 9.886	€ 9.886	€ 9.886	€ 118.632		
Afbouw	€ 1.107	€ 1.107	€ 1.107	€ 1.107	€ 1.107	€ 1.107	€ 1.107	€ 1.107	€ 1.107	€ 1.107	€ 1.107	€ 1.107	€ 13.284		€ 131.916
													€ 131.916	€ 272.279	
2027															
Huur	€ 10.380	€ 10.380	€ 10.380	€ 10.380	€ 10.380	€ 10.380	€ 10.380	€ 10.380	€ 10.380	€ 10.380	€ 10.380	€ 10.380	€ 124.560		
Afbouw	€ 1.162	€ 1.162	€ 1.162	€ 1.162	€ 1.162	€ 1.162	€ 1.162	€ 1.162	€ 1.162	€ 1.162	€ 1.162	€ 1.162	€ 13.944		€ 138.504
													€ 138.504	€ 210.259	
2028															
Huur	€ 10.899	€ 10.899	€ 10.899	€ 10.899	€ 10.899	€ 10.899	€ 10.899	€ 10.899	€ 10.899	€ 10.899	€ 10.899	€ 10.899	€ 130.788		
Afbouw	€ 1.220	€ 1.220	€ 1.220	€ 1.220									€ 4.880		
													€ 135.668		€ 135.668
														€ 146.843	
2029															
Huur	€ 11.444	€ 11.444	€ 11.444	€ 11.444	€ 11.444	€ 11.444	€ 11.444	€ 11.444	€ 11.444	€ 11.444	€ 11.444	€ 11.444	€ 137.328		
Afbouw													€ 0		€ 137.328
													€ 137.328		
2030															
Huur	€ 12.016	€ 12.016	€ 12.016	€ 12.016	€ 12.016	€ 12.016	€ 12.016	€ 12.016	€ 12.016	€ 12.016	€ 12.016	€ 12.016	€ 144.192		
Afbouw													€ 0		€ 144.192
													€ 144.192		
														Totaal	€ 813.233

Verzoek aan de Gemeente Stein:

Steinerbos BV verzoekt de Gemeente Stein om de binnenspeeltuin aan te kopen en deze vervolgens onder reguliere gemeentelijke condities te verhuren aan Steinerbos BV. Dit waarborgt de continuïteit van de binnenspeeltuin, versterkt de positie van het belevenispark en biedt zowel financiële als strategische voordelen voor alle betrokken partijen. Door in te stemmen met dit voorstel, investeert de gemeente in de duurzame ontwikkeling van het Steinerbos Belevenispark, wat bijdraagt aan de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van de regio.