

Onderwerp

Allonge huurovereenkomst Triavium IJsbaan

Opsteller	Evelien Peetsold	Behandeldatum	14 april 2020
Programma	Sport	Status	Embargo tot 17 april 2020
Portefeuillehouder	B. Velthuis		

Advies

1. De allonge en overzicht onderhoudsverdeling Triavium, behorend bij de huurovereenkomst voor de ijsbaan in het Triaviumcomplex, vast te stellen.

Aanleiding

In 1998 heeft de gemeente het Triavium complex verkocht en is de gemeente, als onderdeel van de koopovereenkomst, de ijsbaan voor 35 jaar gaan huren. Tot omstreeks 2010 heeft de gemeente vrijwel al het onderhoud aan de ijsbaan uitgevoerd. Na een goede analyse van de huurovereenkomst, omstreeks 2010, kwamen we echter tot de conclusie dat op grond van de huurovereenkomst niet alle verplichtingen tot onderhoud (met name de vervanging van installaties) bij de gemeente liggen. De eigenaar geeft echter een andere uitleg aan de huurovereenkomst. Dit heeft sindsdien geleid tot (juridische) discussies met de eigenaar, tevens verhuurder, over de onderhoudsverplichting uit de huurovereenkomst. De gesprekken met de eigenaar lopen momenteel via een advocaat (van beide kanten).

Op dit moment is een aantal belangrijke installaties op de ijsbaan aan vervanging toe. Het gaat hierbij over de koelinstallatie (begrote kosten € 850.000,-), de cv-installatie, de geluid- en ontruimingsinstallatie, de brandmeldingsinstallatie en een tweetal liften. Dit levert grote risico's op voor de exploitatie van de ijsbaan. Daarom is het noodzakelijk om de discussie met de eigenaar over de kostenverdeling voor onderhoud nu te beslechten. Na flinke onderhandelingen hebben we met de eigenaar overeenstemming bereikt over een allonge op de huurovereenkomst waarin de onderhoudsverdeling van de installaties in het Triaviumcomplex wordt verduidelijkt. Met uitzondering van de koelinstallatie worden bovengenoemde installaties vervangen door de eigenaar. De gemeente zal de koelinstallatie vervangen. De eigenaar draagt 50% aan de kosten bij (met een maximum van € 427.500,-).

Context

De huurovereenkomst voor de ijsbaan in het Triaviumcomplex loopt tot 2033. Er spelen nu 3 zaken die niet kunnen wachten tot afloop van de huurovereenkomst:

1. Demarcatie en onderhoudsverdeling
2. Verdeling energiekosten tussen de verschillende huurders
3. BTW-problematiek als gevolg van het sportbesluit 2019

Dit collegevoorstel gaat over punt 1. Over punt 2 en 3 zijn we nog in gesprek met de eigenaar. Naast bovenstaande punten heeft de eigenaar aan de gemeente de vraag gesteld of de gemeente de huurovereenkomst wil verlengen. Als de gemeente daartoe bereid is, wil de eigenaar ook in de ijsbaan investeren. Het wel of niet continueren van een ijsbaan in de stad met bijbehorende financiële lasten is een discussie die op de politieke tafel thuishoort. Daarom komen we dit najaar in ons college terug met een toekomstvisie op de ijsbaan in Nijmegen. Deze toekomstvisie willen we dan ook voorleggen aan de Raad. Met

Collegevoorstel

de vervanging van de installaties zoals die nu worden uitgevoerd, verwachten we tot afloop van de huurovereenkomst (2033) de ijsbaan te kunnen exploiteren. Uitzondering hierop is de 330 meter ringbaan. Hier zit een risico op de pekelleiding (zie ook kanttekening).

Beoogde impact

Met het aangaan van de allonge verschaffen we tot einde looptijd huurcontract duidelijkheid ten aanzien van de onderhoudsverplichting aan de gehuurde ijsbaan in het Triaviumcomplex.

Argumenten

1. *Een voortdurende juridische discussie wordt eindelijk opgelost*

De gemeente heeft lange tijd vrijwel al het onderhoud aan de ijsbaan uitgevoerd.

De huurovereenkomst geeft naar ons oordeel echter voldoende aanknopingspunten dat een deel van het onderhoud door de verhuurder moet worden uitgevoerd. Met het aangaan van de allonge worden de onderhoudsverplichtingen voor partijen verduidelijkt tot einde looptijd huurovereenkomst.

2 *Installaties zijn aan vervanging toe*

Een aantal installaties (zoals bij de aanleiding genoemd, o.a. liften, cv en koelinstallatie) is momenteel aan vervanging toe. Onderhoudsposten die we al hadden begroot zullen nu voor een deel door eigenaar worden uitgevoerd.

3 *Minnelijke oplossing*

Met het aangaan van een allonge wordt voorkomen dat we in een slepende juridische rechtszaak met de eigenaar terechtkomen, waarbij onze (interne en externe) juridische adviseurs aangeven dat het zeer onzeker is of de uitkomst van zo'n rechtszaak gunstig uitvalt voor de gemeente.

Kanttekeningen

1. *Risico op extra kosten door pekellekkages*

Sinds 2016 hebben we diverse pekellekkages in de ringbaan gehad. Deze hebben we voor een groot deel kunnen repareren met een goede alternatieve oplossing. Op dit moment is er nog 1 pekellekkage in de ringbaan die direct onze aandacht vraagt. We gaan er van uit dat we ook dit lek dicht krijgen. We schatten in dat we de ringbaan gedurende de looptijd van het huurcontract operationeel kunnen houden met deze reparatiemethode. Dit weten we echter niet zeker en vormt dus een financieel risico. Mocht er tijdens de contractduur in het uiterste geval toch een nieuwe ringbaan aangelegd moeten worden, dan is de eigenaar bereid om maximaal 4 ton bij te dragen aan de vervanging. Dit is ook vastgelegd in de allonge. Het vervangen van de gehele ringbaan (in het uiterste geval), wordt geraamd op ruim 2 miljoen euro. Een alternatief zou kunnen zijn om de ringbaan dan niet meer te vervangen. Gevolg daarvan is uiteraard dat we de ringbaan dan ook niet meer kunnen gebruiken. Gezien de gehele overeenstemming die we hebben bereikt en de vraag of het risico ten aanzien van de ringbaan zich ook openbaart, lijkt ons het risico op vervanging van de ringbaan acceptabel.

Financiën

De gemeente is aan zet voor de vervanging van installaties die de ijsfunctie van het Triavium verzorgen. De overige installaties die momenteel aan vervanging toe zijn worden door de eigenaar vervangen. De duidelijkheid die door de allonge ontstaat zorgt voor een einde aan discussies en daarmee wordt tijd en geld bespaard. De vervangingsinvesteringen zullen te zijner tijd opgevoerd worden indien noodzakelijk.

Voor de koelinstallatie was het investeringsgeld reeds beschikbaar gesteld. Echter is met de eigenaar in deze allonge afgesproken dat zij eenmalig 50% bijdrage leveren aan deze investering. Het investeringsbedrag zal op basis van de informatie in dit collegevoorstel bijgesteld worden naar € 450.000. Dit betreft 50% van de investering met een opslag van om en nabij 5% onvoorzien. Afhankelijk van de uiteindelijke gunning zullen de definitieve cijfers financieel verwerkt worden. De middelen die vrijkomen door de investeringsbijdrage van de eigenaar zullen terugvloeien naar de bedrijfsinvesteringen. De onderhoudsbudgetten zijn reeds structureel begroot in de stadsbegroting, hier zijn geen financiële effecten te melden.

Vervolg

- Na besluitvorming en ondertekening namens de gemeente is de allonge een feit en hebben we tot einde huurcontract duidelijke afspraken over de verdeling van het onderhoud. Omdat we eerst de eigenaar de getekende allonge willen toesturen, zit er een embargo op tot 17 april.
- Om de bedrijfsvoering te kunnen garanderen moeten wij de koelinstallatie voor aanvang van het nieuwe schaatsseizoen hebben vervangen. De koelinstallatie is separaat en vooruitlopend op de allonge afgewikkeld.
- De eigenaar zal voor aanvang van het nieuwe seizoen de cv installatie, de geluid- en ontruimingsinstallatie, een tweetal liften en de brandmeldinstallatie vervangen.

Bijlage(n)

1. Allonge onderhoudsverdeling Triavium (tekenexemplaar)
2. Overzicht onderhoudsverdeling Triavium (tekenexemplaar)