

Notitie

Aan: Didier Franssen
Van: Charles Wolters – namens wethouder Tim Weijers
Kopie aan: Tim Weijers, Tonnie Passau, Jeanine Brouns, Claudia Mulder, Tom Willems, Frank Ramakers
Datum: 15-09-2023
Betreft: Aankoop pand Einderstraat 21 – Ontwerpbesluit – Agendapunt 7 Commissie GEZ - Beantwoording vragen Lokaal Alternatief

Didier,

Bijgaand de reactie van wethouder Tim Weijers op de door Lokaal Alternatief gestelde vragen.

Vraag:

Hoezo zijn wij als gemeente voornemens om een al zo lang leegstaand pand tegen zo'n hoge prijs aan te kopen?

Beantwoording:

Het pand staat al jaren leeg en vormt een dissonant in het straatbeeld van de Einderstraat ter plaatse. De gemeente heeft de kans genomen dit pand te verwerven voor een toekomstige (her-)ontwikkeling van deze locatie aan de Einderstraat als entreegebied van de stad, met de mogelijkheid voor de tijdelijke realisatie van de voor het Martin Buber noodzakelijke fietsenstalling. De komende 3 tot 4 jaar zal het pand gebruikt worden als fietsenstalling. In die tijd zal worden overgegaan tot verdere planvorming voor deze locatie.

Vraag:

Zijn de alternatieve locaties in de directe omgeving voor het beoogde doel (fietsenstalling en jeugdhonk, na verhuizing van het Martin Buber woningbouw) onderzocht?

Beantwoording:

Ten behoeve van een noodzakelijkerwijze zeer dicht bij het Martin Buber te vestigen fietsenstalling, is in de directe nabijheid van het Martin Buber gezocht naar geschikte locaties. Geschikte c.q. alternatieve locaties anders dan deze locatie, zijn niet gevonden. Hierbij is tevens de vestiging van een jeugdhonk in dit pand meegenomen.

Vraag:

Zijn bij dat laatste onderzoek de meest recente ontwikkelingen in de omgeving van de schoollocatie (en daardoor ontstane mogelijkheden) meegenomen?

Beantwoording:

De locatie in de Einderstraat vormt na vertrek van de tijdelijke fietsenstalling, een aantrekkelijke (her-)ontwikkelingslocatie voor woningbouw in deze aanloopstraat naar het centrum. De beoogde aankoop van het pand wordt dan ook voornamelijk in dit kader gedaan. Daarnaast is ook gekeken naar de recente herontwikkelingsplannen voor het leegstaande winkelpand Einderstraat 42 en 44 – hoek Engerweg. Andere ontwikkelingen in de omgeving van de schoollocatie Martin Buber aan de Marktstraat 6, zijn niet aanwezig.

Vraag:

Is in dit specifieke geval (aankoop pand + notariskosten) geen sprake van slechts gedeeltelijke btw verrekening?

Beantwoording:

De kosten van de aankoop zijn geraamd op € 811.500,- excl. BTW. In de Nota van toelichting is een koopsom genoemd van € 810.000,- kosten koper met geraamde bijbehorende notariskosten ter grootte van € 1.500 excl. BTW.

Aankoop van het pand vindt plaats via een met overdrachtsbelasting belaste levering en niet via een BTW-belaste levering. De verkrijging door de gemeente van het pand is vrijgesteld van overdrachtsbelasting.

De over de notariële kosten verschuldigde BTW is niet verrekenbaar en niet compensabel en vormt dus een kostenpost.

Vraag:

In dit voorstel zijn geen renovatiekosten opgevoerd. Is het pand zonder enige kosten te gebruiken voor het beoogde doel?

Beantwoording:

Het pand is niet zonder extra kosten te maken, zondermeer te gebruiken voor het beoogde doel "fietsenstalling". Renovatiekosten zoals aanpassingskosten, herinrichtingskosten, exploitatiekosten etc. ten behoeve van de vestiging van een fietsenstalling in het pand, komen ten laste van het budget van Martin Buber.