Raadsinformatiebrief

Datum	4 april 2023	Zaaknummer	
		Portefeuille	Economie, financiën, dienstverlening
			J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	Koop pand		
	Jan Tinbergenstraat 1 Sint Oedenrode		

Behandeling in commissie
Niet van toepassing

Kennisnemen van:
Het besluit tot aankoop van het voormalige dienstencentrum van de Rabobank aan de Jan Tinbergenstraat 1 in Sint-Oedenrode.

Aanleiding
In het voormalige dienstencentrum van de Rabobank aan de Jan Tinbergenstraat in Sint-Oedenrode worden sinds 21 maart 2022 Oekraïense vluchtelingen opgevangen. Hierover is destijds een gebruiksovereenkomst gesloten. De beschermde status van Oekraïners is verlengd tot 4 maart 2024 en wordt waarschijnlijk verder verlengd tot 4 maart 2025.
De gebruiksovereenkomst verder verlengen gedurende die periode of over gaan tot huur van het pand bleek niet mogelijk voor de eigenaar (Rabobank). Koop was wel een optie. Vandaar dat het college van B en W heeft besloten het pand te kopen voor een bedrag van € 2.750.000,- kosten koper excl. BTW.

Kernboodschap
Primair ten behoeve van de opvang van (Oekraïense) vluchtelingen, heeft het college van B en W besloten het voormalige dienstencentrum van de Rabobank staande en gelegen aan Jan Tinbergenstraat 1 in Sint Oedenrode te kopen voor een bedrag van € 2.750.000,- kosten koper exclusief btw.

Communicatie
Over de aankoop van het pand en daarmee de verlenging van de duur van de opvang van (Oekraïense) vluchtelingen worden omwonenden en bewoners geïnformeerd. Ook andere betrokkenen, zoals (professionele) partners worden op de hoogte gebracht. Ook zal hierover via de media worden gecommuniceerd.

Participatie
In de opvanglocatie zijn diverse vrijwilligers uit de omgeving actief. Ook zijn professionele partners van de gemeente aanwezig, zoals welzijnsinstellingen en beveiliging. Bewoners van de opvang werken, volgen een opleiding of gaan naar school. Daarnaast nemen zij deel aan het maatschappelijk leven, bijvoorbeeld via (sport) activiteiten.

Duurzaamheid
Voor het aangekochte pand wordt een Duurzaam Meerjaren Onderhouds Plan (DMOP) opgesteld en wordt een begroting voor de exploitatie opgesteld. Eventuele verduurzamingskosten kunnen mogelijk deels als transitiekosten worden gedeclareerd.

Financiën
Het pand is getaxeerd door een beëdigd taxateur (zie bijlage) op € 2.700.000. Het pand wordt aangekocht voor € 2.750.000 k.k. Op de overdracht is geen BTW van toepassing.
Daarom adviseren wij u de raad in de 1e BERAP 2023 een krediet van € 2.750.000 excl. BTW beschikbaar te stellen. De jaarlijkse kapitaallasten bedragen (o.b.v. 25 jarige afschrijving, gebaseerd op economische levensduur en 1% rente) € 137.500.
Deze lasten moeten worden gedekt uit de rijksbekostigingsregeling (SPUK-regeling) voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Dit kan zolang de opvang van Oekraïense vluchtelingen een feit is en de rijksbekostigingsregeling geldt. Waarschijnlijk loopt deze regeling tot 4 maart 2025.

De kosten koper (notariskosten voor overdracht) bedragen: € 2.120 incl. BTW. Deze komen ten laste van de SPUK-uitkering ontheemden Oekraïne.

Daarnaast zijn er de jaarlijkse eigenaars- en gebruikerslasten voor het gebouw
De eigenaarslasten (ozb/verzekering/KO en GO) zijn begroot op € 45.400 incl. niet-compensabele BTW op jaarbasis. Hiervoor zijn de bedragen uit het taxatierapport als onderlegger/onderbouwing geraadpleegd. De gebruikerslasten zijn begroot op € 150.000,-- incl. niet-compensabele BTW, uitgaande van het bedrag dat we nu aan de Rabo betalen.

De exploitatie- en onderhoudskosten van het pand moeten worden gedekt uit de rijksbekostigingsregeling (SPUK-regeling) voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Dit kan zolang de opvang van Oekraïense vluchtelingen een feit is en de rijksbekostigingsregeling geldt. Waarschijnlijk loopt deze regeling tot 4 maart 2025. Vooralsnog is de exploitatie dus budgettair neutraal gedurende de tijd dat dit gebouw dient ter opvang van de Oekraïners.
De werkelijke gemaakte kosten moeten jaarlijks, als onderdeel van de jaarrekening, via de zogenaamde SISA-regeling worden verantwoord aan het rijk.

Na afloop van de huisvesting van de Oekraïners, komen de structurele exploitatielasten (incl. kapitaallasten), te weten € 332.900 incl. BTW ten laste van het begrotingsresultaat 2025 ev. Aangezien het een courant pand is, is het logisch te veronderstellen dat er na afloop van de opvang, hier weer inkomsten tegenover staan. Vanwege het voorzichtigheidsbeginsel mogen we, zolang er over de toekomstige her invulling van deze locatie nog geen besluit is genomen, hier nu nog geen rekening mee houden.

Voorstel is om de financiële consequenties van dit voorstel te verwerken in de 1e BERAP 2023.

Planning
De aankoop van het voormalige Rabobank pand is primair ten behoeve van de opvang van (Oekraïense) vluchtelingen. Onderzocht wordt nog wat mogelijke toekomstige opties zijn. Hierover houden wij uw raad op de hoogte. Pand wordt op 3 mei 2023 in eigendom overgedragen of zoveel eerder of later dan partijen nog nader overeenkomen.

Bijlage(n)
1) Taxatierapport
2) Ondertekende koopovereenkomst
3) Allonge

Ter inzage documenten
n.v.t.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad

De secretaris,	De burgemeester,
drs. M.G.C. Wilms-Wils RA	ir. C.H.C. van Rooij