Raadsvoorstel

onderwerp	Beschikbaar stellen van een investeringsbudget voor de aankoop en transformatie van Dorpsstraat 33 te Angerlo voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen
zaaknummer	Z/24/472565
documentnummer	INT/24/1212735
portefeuillehouder	A. van Orden
portefeuille	Ruimtelijke Ordening

1. Samenvatting

De gemeente Zevenaar heeft een taakstelling voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Om aan deze taakstelling te voldoen moeten geschikte locaties gevonden worden voor de (tijdelijke) opvang. Het pand Dorpsstraat 33 in Angerlo (voormalige Pastorie) behoort tot de mogelijkheden. Door het pand aan te kopen en geschikt te maken voor opvang van Oekraïense vluchtelingen (met een transitiekostenvergoeding vanuit het Ministerie van Justitie en Veiligheid), kan aan de taakstelling worden voldaan. Het perceel heeft een maatschappelijke bestemming. Daarom moet voor de opvang van Oekraïners een tijdelijke omgevingsvergunning worden aangevraagd. Na deze periode kan het pand worden getransformeerd naar de functie 'wonen' of 'wonen met zorg'. Op deze wijze kan het pand op middellange termijn bijdragen aan de woon- dan wel woonzorgopgave.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. Een investeringsbudget beschikbaar te stellen voor de aankoop Dorpsstraat 33 te Angerlo van € 653.000,--;
2. Kennis te nemen van de door het college onder geheimhouding verstrekte bijlagen behorende bij dit raadsvoorstel, te weten:
   - def. Taxatierapport Dorpsstraat 33 te Angerlo (Ged.) (GEHEIM);
   - actualisatie DCF berekening huisvesting vluchtelingen (GEHEIM);
   - koopovereenkomst Dorpsstraat 33 te Angerlo(GEHEIM);
   - begroting transitiekosten Dorpsstraat 33 te Angerlo (GEHEIM).
3. Te besluiten dat de verplichting tot geheimhouding van de onder de in beslispunt 2 genoemde documenten, is opgeheven op het moment dat de aanbesteding van de werkzaamheden onherroepelijk is.

3. Waarom naar de raad

De gemeenteraad heeft op grond van artikel 189 van de Gemeentewet het budgetrecht en is bevoegd financiële middelen beschikbaar te stellen. Op grond van de Gemeentewet duurt de verplichting tot geheimhouding ten aanzien van informatie die aan de raad is verstrekt voort, totdat de raad deze opheft.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Door het verkrijgen in eigendom van het pand Dorpsstraat 33 te Angerlo kan een aanvraag worden gedaan bij het Ministerie van Justitie en Veiligheid voor het verkrijgen van een transitievergoeding om het pand geschikt te maken om dienst te doen als opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1. *Het pand staat leeg en de eigenaar is bereid het pand te verkopen*

Het pand is in eigendom van de Protestantse gemeente te Angerlo-Doesburg. De eigenaar is bereid het pand aan de gemeente Zevenaar te verkopen. Het betreft daarbij het oorspronkelijke als gemeentelijk monument aangewezen gebouw, met bijbehorend perceel. Door het pand weer een passende bestemming te geven verbetert de huidige situatie.

1.2. *Om het pand Dorpsstraat 33 te Angerlo geschikt te maken dient een investering plaats te vinden*

Bouwkundig is het pand beoordeeld op de noodzakelijke aanpassingen om het pand geschikt te maken voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Op basis van deze uitgebreide kostenraming is een analyse gemaakt van de kosten en de baten.

1.3. *De aankoop ziet op de aankoop van het pand met een gedeelte van de daarbij behorende gronden.*

Bij de aankoop van het pand zal een deel van de behorende gronden worden betrokken ter grootte van ongeveer 1.253 m² (totale perceel is 8.020 m²).

1.4. *Voor aanpassingen aan het gebouw kan een transitievergoeding gekregen worden van het Ministerie van Justitie en Veiligheid*

Op basis van de regeling ondersteuning door het Rijk bij opvang ontheemden uit Oekraïne kan de gemeente een aanvraag indienen voor een transitievergoeding. Een aanvraag hiervoor heeft uitgewezen dat voor de transitie van het pand Dorpsstraat 33 te Angerlo een vergoeding kan worden verkregen ter grootte van € 260.178 excl. BTW.

2.1 De belangen die beschermd moeten worden wegen zwaarder dan het belang van openbaar maken van de betreffende informatie.

Het verstrekken van de informatie die in deze documenten is opgenomen kan de economische en financiële positie van de gemeente schaden. Het belang van openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van bescherming van de economische en financiële belangen van de gemeente.

3.1. Na het verlenen van de opdracht weegt het financiële belang niet meer zwaarder dan het belang dat is gediend bij openbaarmaking.

Op grond van artikel 89 lid 4 Gemeentewet duurt de verplichting tot geheimhouding voort totdat de raad deze heeft opgeheven. De geheimhouding kan worden opgeheven zodra de aanbesteding van de werkzaamheden onherroepelijk is. Dat er geen geheimhouding meer op deze documenten ligt, betekent niet dat deze documenten integraal openbaar worden gemaakt. Indien deze documenten door middel van een Woo-verzoek worden opgevraagd, wordt per document(onderdeel) op grond van de Woo beoordeeld of (onderdelen van) deze documenten openbaar worden gemaakt.

Alternatieven

1.1. Het geschikt maken van de locatie vraagt om actieve communicatie met de omgeving

Met de omgeving is actief gecommuniceerd over de plannen om op de locatie Dorpsstraat 33 te Angerlo tijdelijk Oekraïense vluchtelingen te huisvesten. Op dit momentzijn er locaties voor de opvang van Oekraïners in Spijk (maximaal 150), Angerlo (maximaal 20 met een uitbreiding van 5 chalets voor maximaal 30 personen) en Pannerden (2 locaties, maximaal 25, 1 locatie wordt per 1 november 2024 gesloopt). De locaties Stationsplein 4 te Zevenaar en Bandijk 51 te Lathum worden op dit moment gereed gemaakt voor opvang van Oekraïense vluchtelingen. Uitgangspunt is dat dit in ieder geval voor een periode van 2 tot 5 jaar zal zijn. Gedurende deze periode behoudt het perceel zijn maatschappelijke bestemming. Na deze periode kan een passende functie voor het pand worden gevonden in de vorm van bijvoorbeeld 'wonen' of 'wonen met zorg' of dergelijke. Dit moet nog verder uitgewerkt worden. Bij de transformatie van het pand zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de toekomstige gebruiksmogelijkheden.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Na aankoop van het pand Dorpsstraat 33 te Angerlo kan de verbouw starten en wordt het pand geschikt worden gemaakt voor de opvang van Oekraïners.

7. Klimaat en duurzaamheid

Bij de transformatie worden de duurzaamheidseisen zoveel mogelijk toegepast binnen de norm van een gemeentelijk monument.

8. Communicatie

Om draagvlak te krijgen bij de omgeving voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen op deze locatie, is op 17 juni 2024 een informatie/inloopbijeenkomst gehouden. De op deze avond gestelde vragen zijn beantwoord. Van deze avond is een verslag gemaakt in de vorm van een 'Q en A' dat als bijlage is toegevoegd.

9. Kosten, baten en dekking

Voor het bepalen van de aankoopprijs is een taxatie uitgevoerd door REBO taxateurs. Met toepassing van de getaxeerde waarde, de berekening van de transitiekosten en de te ontvangen bijdrage, is een DCF (Discounted Cash Flow) berekening gemaakt (met deze berekening worden alle toekomstige inkomsten en uitgaven contant gemaakt tegen een bepaald rendement). Hiermee is de netto contante waarde van de toekomstige kasstromen bepaald. Uit de berekening blijkt dat voor de aankoop de jaarlijkse kosten kunnen worden gedekt uit de huuropbrengsten. De totale investering bedraagt € 653.000,--. Door het Ministerie van Justitie en Veiligheid is een bijdrage toegezegd van € 260.178 excl. BTW voor de kosten van de transformatie.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	1212687	Def. Taxatierapport Dorpsstraat 33 te Angerlo (GEHEIM)
2.	1212686	DCF berekening huisvesting vluchtelingen (GEHEIM)
3.	1220184	Koopovereenkomst Dorpsstraat 33 te Angerlo (GEHEIM)

4.	1223886	Verslag en veel gestelde vragen inloopavond 17 juni 2024
5.	1212738	24-1005 02 GR Raming Pastorie Angerlo (GEHEIM)

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris	De burgemeester
Danielle Jansen	Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Beschikbaar stellen investeringsbudget voor de aankoop en transformatie van Dorpsstraat 33 te Angerlo voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen
zaaknummer	Z/24/472565
documentnummer	INT/24/1212735

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 189 en artikel 89, lid 4 van de Gemeentewet.

besluit:

1. Een investeringsbudget beschikbaar te stellen voor de aankoop Dorpsstraat 33 te Angerlo van € 653.000,--;
2. Kennis te nemen van de door het college onder geheimhouding verstrekte bijlagen behorende bij dit raadsvoorstel, te weten:
   - def. Taxatierapport Dorpsstraat 33 te Angerlo (Ged.) (GEHEIM);
   - actualisatie DCF berekening huisvesting vluchtelingen (GEHEIM);
   - koopovereenkomst Dorpsstraat 33 te Angerlo(GEHEIM);
   - begroting transitiekosten Dorpsstraat 33 te Angerlo (GEHEIM).
3. Te besluiten dat de verplichting tot geheimhouding van de onder de in beslispunt 2 genoemde documenten, is opgeheven op het moment dat de aanbesteding van de werkzaamheden onherroepelijk is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 25 september 2024.

De griffier	De burgemeester
drs. C.M. Steenbergen	drs. L.J.E.M. van Riswijk