gemeente Eersel
kempisch wonen in een wereldregio

Raadsvoorstel

Raad d.d.	28 mei 2024	**Portefeuillehouder**	LKO
Commissie d.d.	14 mei 2024	**Opsteller**	kbie01
B&W d.d.	26 maart 2024	**Zaaknr.**	

Onderwerp

Aankoop Jan Smuldersstraat 22 te Vessem

Voorstel

1. Een krediet van € 2.400.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van het pand Jan Smuldersstraat 22 te Vessem en dit als volgt te dekken:
   - € 2.400.000,- te activeren op de balans en een bedrag van € 705.000,- af te schrijven tot 1 maart 2026 en hiervoor € 705.000 te storten in een kapitaaldekkingsreserve ten laste van de bestemmingsreserve tijdelijke huisvesting vluchtelingen;
2. Een voorbereidingskrediet ad € 50.000,- beschikbaar te stelen voor de voorbereidingskosten voor de herontwikkeling tot woningbouw van de locatie en deze te activeren op de balans als vast materiaal activa en deze op een later moment in te brengen in een nog te openen grondexploitatie;
3. De XXe begrotingswijziging 2024 vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

Vanwege de voortdurende oorlog in Oekraïne is er onverminderd behoefte aan opvanglocaties voor ontheemden uit Oekraïne. Onduidelijk is voor hoe lang deze behoefte blijft bestaan, maar verwacht wordt dat de situatie de komende jaren nog voortduurt. De gemeente Eersel heeft momenteel ongeveer 200 opvangplekken voor de huisvesting van Oekraïners beschikbaar, verspreid over meerdere locaties. Deels zijn deze locaties gehuurd, van sommige locaties is de gemeente reeds eigenaar. Bijlage 1 geeft een overzicht van de huidige locaties.

Aanvullend op de in bijlage 1 genoemde locaties, huurt de gemeente nu het pand Jan Smuldersstraat 22 in Vessem, waarin 70 opvangplekken zijn gerealiseerd. Het huurcontract is meerdere malen verlengd, maar loopt nu in oktober 2024 af. De eigenaar wil op termijn dit pand herontwikkelen tot appartementen. Aangezien de behoefte voor het in stand houden van opvangplekken voor vluchtelingen naar verwachting onverminderd groot blijft, zijn we op zoek gegaan naar een meer structurele oplossing. Met de eigenaar van dit pand hebben we overeenstemming bereikt over de aankoop van het pand. Hierdoor kunnen we meerdere jaren opvangplekken in stand houden. Het einddoel blijft de realisatie van appartementen.

Wettelijk en/of beleidskader

Taakstelling huisvesting ontheemden uit Oekraïne
De gemeente biedt momenteel ongeveer 200 opvangplekken voor de huisvesting van Oekraïners. Conform de gemeentelijke taakstelling is de gemeente verantwoordelijk voor de huisvesting van 104 Oekraïners.

Argumenten

1.1 *Door het pand aan te kopen heeft de gemeente voldoende vastgoed in eigendom om te kunnen (blijven) voldoen aan de taakstelling huisvesting Oekraïners*
Iedere gemeente heeft – naar rato van het aantal inwoners – een taakstelling voor opvang Oekraïners. De gemeente heeft deze taakstelling tot op heden veelal in kunnen vullen door het huren van panden die leeg stonden in afwachting van herontwikkeling tot woningbouw.

Op enig moment kan er een situatie ontstaan dat de gemeente niet meer in staat is om via huurconstructies te kunnen voldoen aan de taakstelling. Door het pand Jan Smuldersstraat 22 aan te kopen heeft de gemeente – samen met de in bezit zijnde woningen Heibloem, Kerkheide en Bisschop Rythoviusweg – naar verwachting voldoende capaciteit om aan de taakstelling te blijven voldoen. De invulling van de taakstelling is daarmee geborgd.

1.2 *Bijkomend voordeel van aankoop is dat de gemeente de volledige grip op de herontwikkeling krijgt*
Het beoogd einddoel van de locatie is omvorming tot woningbouw om daarmee te voorzien in de behoefte. Op het moment dat de gemeente het pand aankoopt voert de gemeente ook de volledige regie hierover qua programmering, kwaliteit en tempo. Hierdoor kan optimaal ingespeeld worden op de behoefte en wensen vanuit Vessem.

1.3 *Op basis de businesscase gebaseerd op het taxatierapport blijkt dat aankoop voor de gemeente financieel haalbaar is*
Voor de aankoop is een taxatierapport opgesteld, conform de daaraan gestelde eisen. Hierbij is de marktwaarde bepaald aan de hand van de twee gebruiksdoelen, namelijk de gebruiksfase met Oekraïners en de exitwaarde (lees: verkoopprijs bij herontwikkeling voor woningbouw). Voor wat betreft de gebruiksfase opvang Oekraïners zijn de te verwachten kasstromen via een DCF[1] in beeld gebracht. Hierbij geldt dat er in een commerciële omgeving een rendement wordt nagestreefd. Deze rendementseis leidt in het taxatierapport tot een waarde drukkend effect. Voor de gemeente gaat het in deze om het maatschappelijk rendement en daarom is bij de vertaling naar de gemeentelijke businesscase de rendementseis geëlimineerd. Tevens is de gemeente vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Ook die kosten zijn geëlimineerd. Het vorenstaande leidt ertoe dat vanuit de gemeentelijke optiek de businesscase haalbaar is in financiële zin, hoewel de getaxeerde waarde lager ligt.

2.1 *Met de herontwikkeling van het pand tot woningbouw zijn kosten gemoeid (voorinvesteringen), die later via de verkoop weer terugverdiend worden*
Op dit moment heeft het pand en de omliggende grond de bestemming ‘Gemengd’. Hierin is geen woningbouw mogelijk. In Vessem is er behoefte aan woningen en de voorliggende locatie leent zich hier goed voor. Om die reden is het voorstel de bestemming aan te passen, zodat woningbouw mogelijk wordt. Het plan dat door de huidige eigenaar is gemaakt kan als basis dienen bij de verdere planvorming. De kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling en de aanpassing van het bestemmingsplan moeten voorgefinancierd worden door de gemeente. Naar verwachting kunnen deze kosten weer terugverdiend worden op het moment van verkoop. Uw raad wordt voorgesteld hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 50.000,-.

Alternatieven

Het pand niet aankopen:

Gevolgen opvang Oekraïners:
Het pand kan in dat geval tot en met oktober 2024 in gebruik blijven voor opvang Oekraïners. De eigenaar is niet bereid de huur te verlengen, dus de opvang stopt in dat geval oktober 2024. Wanneer ook de huur van het pand Nieuwstraat 75 in Eersel stopt, kunnen we niet meer voldoen aan de taakstelling. Het vinden en geschikt maken van nieuwe locaties is in onze gemeente erg lastig gebleken.

Gevolgen voor herontwikkeling:
De huidige eigenaar heeft het pand gekocht met als doel herontwikkeling tot woningbouw. Hierbij is de ontwikkelaar gehouden aan het gemeentelijk beleid dat hieromtrent geldt, maar heeft de gemeente verder geen grip hierop. Het voordeel van niet aankopen voor de gemeente is dat er

[1] DCF = Discounted cash flow is een methode voor het waarderen en evalueren van investeringsprojecten d.m.v. het contant maken van de verwachte toekomstige vrije geldstromen.

geen financiële risico's zijn en er geen ambtelijke capaciteit ingezet hoeft te worden voor het ontwikkelproces.

Risico's

Planologisch

Bij opvang Oekraïners

Voor de opvang van Oekraïners in het pand Jan Smuldersstraat 22 in Vessem heeft het college een omgevingsvergunning verleend met een tijdelijke instandhoudingstermijn (tot november 2024). Wanneer we het pand aankopen en daarmee langer gaan gebruiken, moet opnieuw een vergunningprocedure worden doorlopen. Tegen de eerder verleende vergunning zijn geen reacties ontvangen.

Bij herontwikkeling tot woningbouw

Het uiteindelijk doel is om het pand om te vormen tot woningbouw. Hiervoor is een planologische procedure nodig. Hiervoor dienen de nodige onderzoeken uitgevoerd en procedures doorlopen te worden. Zoals te doen gebruikelijk zijn er aan iedere planologische wijziging risico's verbonden. Deze kunnen leiden tot vertraging of aanpassing van de plannen.

Financieel

Huisvesting Oekraïners:

De gemeente koopt het pand aan, waarbij het pand in eerste instantie ingezet wordt voor de huisvesting van Oekraïners. Voor de aankoop is een businesscase opgesteld, waarbij er vanuit gegaan wordt dat er tot tenminste 1 maart 2026 70 Oekraïners opgevangen worden in het pand. De gemeente ontvang voor deze opvang een normvergoeding per dag. Uit reeds opgedane ervaring is ingeschat welk nettobedrag er per dag per opvangplek beschikbaar is ter dekking van locatiekosten. Op basis van die aanname is de aankoop voor de gemeente budgetneutraal, waarbij er afgeschreven wordt tot de waarde die het pand vertegenwoordigd in geval van verkoop voor herontwikkeling voor woningbouw. Het risico bestaat dat de inschattingen van de businesscase achteraf niet blijken te kloppen. Dit kan ingeval de exploitatiekosten hoger zijn dan vooraf ingeschat, de normvergoeding door het Rijk naar beneden wordt bijgesteld of als de termijn verkort wordt.

Doordat de afschrijving van het gebouw tot de getaxeerde *exit-waarde* op 1 maart 2026 (€ 705.000,-) is voorzien door het instellen van een kapitaaldekkingsreserve, is dit risico in financieel opzicht ondervangen. Het risico dat de taxatiewaarde op 1 maart 2026 lager is dan de marktwaarde op dat moment wordt nu als klein ingeschat.

Herontwikkeling tot woningbouw

Door het pand aan te kopen neemt de gemeente de ontwikkelrisico's over van eigenaar. Dit betreft een vorm van actieve grondpolitiek die risico's met zich meebrengt. Het uiteindelijk doel is om het pand om te vormen tot woningen. Hiervoor wordt t.z.t. een grondexploitatie geopend. De gemeente brengt het pand hierbij uiteindelijk onder voorwaarden weer op de markt.
Bij de waardebepaling door taxateur is als uitgangspunt genomen het bouwplan dat de huidige eigenaar heeft ontworpen (20 appartementen in diverse prijscategorieën). In de taxatie zijn aannames gedaan van kosten en opbrengsten. De aannames kunnen door veranderde marktomstandigheden wijzigen, dit in zowel positieve als in negatieve zin. Daarnaast is het mogelijk dat de gemeente andere keuzes maakt qua programmering ten opzichte van het getaxeerde plan. Ook dat kan financiële gevolgen hebben, wederom in zowel positieve als in negatieve zin.

Bouwkundig en bodem

De gemeente koopt een bestaand pand met omliggende gronden. De gemeente voert voor aankoop een bouwkundige keuring en een bodemonderzoek uit, welke ook als ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst zijn opgenomen.
Opgemerkt wordt hierbij dat het pand bij de bouwkundige keuring enkel visueel geïnspecteerd is. Destructief onderzoek is niet uitgevoerd, omdat het pand in gebruik is. Hierdoor is er een risico

aanwezig dat op niet-zichtbare locaties toch bouwkundige gebreken aanwezig zijn. Indien dat het geval is kan dat leiden tot lagere verkoopopbrengsten bij verkoop, of tot hogere kosten tijdens het gebruik voor Oekraïners.

Planning naar ontwikkeling woningbouw
In Vessem is behoefte aan woningbouw. Het pand Jan Smuldersstraat 22 kan in een deel van de behoefte voorzien (circa 20 appartementen) indien het pand wordt ontwikkeld. Ingeval het pand ook nog na 1 maart 2026 nodig blijkt te zijn voor opvang Oekraïners betekent dit dat het toevoegen van woningen langer op zich laat wachten.

Financieel

Het pand wordt aangekocht voor € 2.400.000,-. Het pand wordt in de periode tot 1 maart 2026 afgeschreven tot een waarde van € 1.695.000,- , zijnde de getaxeerde *exitwaarde*.
Voorgesteld wordt de afschrijving, zijnde € 705.000,-, te storten in een kapitaaldekkingsreserve met middelen vanuit de bestemmingsreserve Opvang Oekraïners. Hiermee zijn eventuele exploitatierisico's in grote mate ondervangen.
Vanaf de exitdatum is het voornemen om dit gebouw in te brengen in een bouwgrondexploitatie ten behoeve van de ontwikkeling van het pand. Op basis van huidig inzicht kunnen we t.z.t. aan uw raad een financieel haalbaar plan voorleggen, waardoor ook de toekomstige lasten zijn gedekt.

De lopende exploitatielasten gedurende de opvang van Oekraïners kunnen worden gedekt vanuit de normvergoedingen die door het Rijk hiervoor beschikbaar gesteld worden. Voorzien wordt dat de normvergoeding voldoende is om alle kosten te dekken.

Voor de voorbereidingskosten voor de herontwikkeling wordt aan uw raad een krediet gevraagd van € 50.000,-. Deze voorbereidingskosten voor de herontwikkeling worden geactiveerd op de balans. Deze kosten worden t.z.t. ingebracht in een nog te openen grondexploitatie voor deze herontwikkeling, zodat deze lasten budgettair neutraal worden verwerkt.

Communicatie/Participatie

Belanghebbenden worden geïnformeerd over dit raadsvoorstel. Aan de huidige situatie verandert in feite niets. Het pand blijft in gebruik voor de opvang van Oekraïners met dien verstande dat de periode langer wordt dan wat er tot op heden gecommuniceerd is. Er zijn geen intenties om andere vluchtelingen op te vangen. Ook het einddoel blijft gelijk, namelijk om er appartementen te gaan realiseren. De direct omwonenden en de dorpsraad zijn vooraf persoonlijk over deze plannen geïnformeerd.

Planning

- De juridische overdracht van het pand aan de gemeente is voorzien zo spoedig mogelijk na het raadsbesluit;
- De voorbereidingen om te komen tot herontwikkeling worden opgestart, waarbij er naar gestreefd wordt om het moment van staken opvang Oekraïners en het moment van herontwikkeling tot woningbouw zo optimaal mogelijk aan te laten sluiten.
  NB: gelet op de te doorlopen verkoopprocedure door de gemeente en de voorbereidende werkzaamheden die de marktpartij moet treffen alvorens deze kan starten met verkoop en bouw zullen deze momenten niet één-op-één in elkaar overlopen.

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Bijlagen

- Bijlage 1: overzicht huidige opvanglocaties (zie laatste pagina van dit document)

Eersel, 26 maart 2024
Burgemeester en wethouders van Eersel

secretaris	burgemeester
ing. H.M.L. Offermans	drs. W.A.C.M. Wouters

gemeente Eersel
Kempisch wonen in een wereldregio

Raadsbesluit

R24.011

Onderwerp: Beschikbaar stellen budget voor aankoop vastgoed - Jan Smuldersstraat 22 te Vessem

De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 maart 2024;

gehoord de beraadslaging in de commissievergadering van 14 mei 2024;

b e s l u i t :

1. een krediet van € 2.400.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van het pand Jan Smuldersstraat 22 te Vessem en dit als volgt te dekken:
   - € 2.400.000,- te activeren op de balans en een bedrag van € 705.000,- af te schrijven tot 1 maart 2026 en hiervoor een dekkingsreserve te vormen ten laste van de bestemmingsreserve tijdelijke huisvesting vluchtelingen;
2. de voorbereidingskosten voor de herontwikkeling tot woningbouw van de locatie te activeren op de balans als vast materiaal activa en deze op een later moment in te brengen in een nog te openen grondexploitatie;
3. de XXe begrotingswijziging 2024 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 28 mei 2024

De raad van de gemeente Eersel
de griffier, de voorzitter,

J.W.G. van Bree drs. W.A.C.M. Wouters

Bijlage 1 – overzicht huidige opvanglocaties

Locatie Nieuwstraat 75 Eersel
- eigendom BPD, beoogd einddoel is herontwikkeling woningbouw
- 100 opvangplekken.
- Looptijd - tot maart 2026

Bisschop Rythoviusweg 18 Eersel
- Eigendom gemeente (betreft een regulier vrijstaand woonhuis – beoogd einddoel is verkoop)
- 10 opvangplekken
- Looptijd – geen einddatum

Heibloem 2 Eersel
- Eigendom gemeente (betreft een regulier vrijstaand woonhuis – beoogd einddoel is verkoop)
- 5 opvangplekken
- Looptijd – geen einddatum

Waterhof Duizel
- Eigendom WSZ (betreft 4 seniorenwoningen – beoogd einddoel is reguliere sociale huur)
- 16 opvangplekken
- Looptijd – voorjaar 2024

Kerkheide 4 en 15 Wintelre
- Eigendom gemeente (betreffen 2 reguliere woningen – beoogd einddoel is omvorming tot bos)
- 18 opvangplekken
- Looptijd – geen einddatum