

Memo

Voor	De Raad	Van	E. Koopmans
Kopie aan	Wethouder J. van Gerwen	Werkatelier	Vastgoedbeheer
Datum	27 juni 2024	Bijlage(n)	n.v.t.
Zaaknummer	2583458		

Onderwerp Toezegging m.b.t. aankoop dienstencentrum Rabobank, Rembrandtlaan 70 Veghel (CR 140)

Tijdens de behandeling op 13 juni 2024 in de commissie van het raadsvoorstel “Aankoop dienstencentrum Rabobank, Rembrandtlaan 70 te Veghel”, is toegezegd om vóór de raadsvergadering van 27 juni 2024 na te gaan waarom er is gekozen voor een afschrijvingstermijn van 40 jaar in plaats van 25 jaar en de raad hierover te informeren.

In de door uw raad vastgestelde notitie waardering en afschrijving zijn drie afschrijvingsopties opgenomen, namelijk:

1. Voor nieuwbouw en aankoop een afschrijvingstermijn van 40 jaar hanteren;
2. Bij (ingrijpende) verbouwingen en restauratie wordt voor de afschrijvingstermijn gekeken naar het restant levensduur;
3. Voor renovatie een termijn van 25 jaar hanteren.

Aangezien de onderhavige aankoop onder optie 1 valt, is er dus gekozen voor een afschrijvingstermijn van 40 jaar.



Vraag.

Op dinsdag 25 juni 2024 zijn door de heer Wern van Asseldonk namens Lokaal Meierijstad mondeling de navolgende aanvullende vragen gesteld over de keuze voor de 40-jarige afschrijvingstermijn in plaats van een 25-jarige afschrijvingstermijn:

Lokaal Meierijstad vindt dat de keuze voor de 40-jarige afschrijving i.p.v. 25-jarige afschrijving in de memo aan de raad:

1. De keuze voor 40 jaar is in de memo van 19 juni 2024 te summier verwoord/onderbouwd. Kan deze keuze beter worden beargumenteerd?
2. Een 40 jarige afschrijving voor aankoop is niet expliciet vermeld c.q. terug te vinden in de notitie "Waardering en afschrijving". Waarom is er dan toch voor gekozen?
3. Gezien het relatief geringe financiële verschil onder aan de streep tussen een 40-jarige en een 25-jarige afschrijvingstermijn die volgens ons reëler beeld geeft voor een gebouw dat inmiddels ruim 20 jaren oud is, is er gekozen voor 40 jaren. Is het dan ook niet realistischer om nu te kiezen voor de gevolgen van een 25-jaarstermijn voor het geval dat er zich de situatie voordoet dat om welke redenen dan ook een verlies moet worden genomen?

Antwoord.

In de notitie staat niet expliciet vermeld dat er bij / voor aankoop van een bedrijfsgebouw en of kantoorpand een afschrijvingstermijn dient te worden gehanteerd van 40 jaren of van 25 jaren.

De 40-jarige afschrijvingstermijn geldt wel voor nieuw gebouwde (bedrijfs)gebouwen (economisch nut).

Afschrijven op basis van restant levensduur voor (bedrijfs)gebouwen is echter ook niet toepassing omdat dit geldt voor (ingrijpende) verbouwingen waarvan in deze situatie geen sprake is.

Er is bewust gekozen voor een 40 jarige afschrijvingstermijn omdat de voorgenomen koop van Rembrandtlaan 70 Veghel het beste past onder "Aankoop opstallen", waarbij overigens alleen "woningen" als voorbeeld wordt vermeld. Het begrip "opstallen" is ruimer van betekenis dan enkel en alleen woningen, hieronder kunnen allerlei typologieën van onroerende zaken/gebouwen vallen, onder andere een kantoorpand/bankgebouw/dienstencentrum zoals het onderhavige gebouw Rembrandtlaan 70, Veghel.

Ik snap uw redenatie voor 25 jaar. Echter hebben de interpretatie/argumentatie vanuit de notitie "Waardering en afschrijving" zoals hiervoor omschreven, het geringe verschil tussen de financiële gevolgen van een 25- of 40 jarige afschrijving en het geringe risico op deze investering geleid tot de doorrekening op basis van 40 jaren.