

Datum raad	19 december 2019	Zaaknummer	1948283466
Datum college	12 november 2019	Portefeuille	Economie & Grondzaken J.H.M. Goijaarts
Onderwerp	Sloop en herontwikkeling Fioretti Campus (Kasteellaan 6) Sint Oedenrode		

Samenvatting

In het voormalige schoolgebouw "Fioretti Campus", Kasteellaan 6 in St. Oedenrode waren tot en met 31 december 2018 startende ondernemers gehuisvest. Aangezien het geen kerntaak van de gemeente is om startende ondernemers te huisvesten en het gebouw niet meer voldeed aan de geldende brandveiligheidseisen, is het gebruik opgezegd. Vanaf 1 januari 2019 staat het gebouw leeg en is het object afgezet met bouwhekken en voorzien van videobewaking en alarmering. Tegelijkertijd is de voorbereiding voor en aanbesteding van de sloop in gang gezet om deze locatie in te zetten als herontwikkellocatie voor (sociale) woningbouw. De totale sloopkosten (inclusief voorbereidings-/onderzoekskosten zoals asbestinventarisatie en natuurbeschermingsonderzoeken en maatregelen) bedragen € 154.124,-- exclusief btw.

De sloop van Kasteellaan 6 is meegenomen in de aanbesteding voor de sloop van meerdere gebouwen. Voor de overige gebouwen (Corridor 18, Kremsele 20, Eeuwsels 6, Melven 5 en de veldschuur aan Het Helligt) was er al een actieve grondexploitatie waarop alle kosten kunnen worden geboekt. Kasteellaan 6 dient nog te worden aangewezen als herontwikkellocatie zodat de voorbereidings-, leegstandsbeheer en sloopkosten vooruitlopend op het vast stellen van een grondexploitatie kunnen worden geactiveerd onder de immateriële vaste activa. De sloop van alle voornoemde gebouwen is reeds aanbesteed en inmiddels gegund. Na de uitvoering en inmiddels afgeronde benodigde / vereiste onderzoeken volgens Natuurbeschermingswet starten de sloopwerkzaamheden in november 2018.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

N.v.t.

Behandeling in commissie

12 december 2019



Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. In te stemmen met het aanwijzen van de locatie Kasteellaan 6 in Sint Oedenrode als toekomstige herontwikkellocatie;
2. In te stemmen met het afboeken van de per 1 januari 2020 nog resterende boekwaarde ten bedrage van € 30.283 ten laste van de algemene reserve;
3. Alle exploitatielasten inclusief sloopkosten die in 2019 zijn geboekt op FCL 1202 en 1231 in te brengen in de onder beslispunt 1 aan te wijzen grondexploitatie en te activeren onder de immateriële vaste activa.

Waarom naar de raad

De raad is bevoegd om de locatie Kasteellaan 6 in Sint Oedenrode aan te wijzen als toekomstige herontwikkellocatie.

Aanleiding

Het leegstaande voormalige schoolgebouw Kasteellaan 6 in Sint Oedenrode was vanaf 1 december 2011 tot en met 31 december 2018 tijdelijk (3 keer verlengd) in gebruik gegeven aan het Starterscollectief voor huisvesting van startende ondernemers met de intentie om het gebouw in de toekomst te slopen ten behoeve van een herontwikkeling (sociale woningbouw) op deze locatie.

Aangezien het geen kerntaak van de gemeente is om startende ondernemers te huisvesten en het gebouw niet meer voldeed aan de geldende brandveiligheidseisen, is het gebruik/het beheer opgezegd. Vanaf 1 januari 2019 staat het gebouw leeg en is het object afgezet met bouwhekken en voorzien van videobewaking en alarmering (zogenaamd mechanisch leegstandsbeheer). Tegelijkertijd is de voorbereiding voor en aanbesteding van de sloop in gang gezet om deze locatie/het vrijkomende perceel in te zetten voor een nog nader te bepalen herontwikkeling (sociale woningbouw).

De totale sloopkosten zijn € 154.124,--. De sloop van Kasteellaan 6 is meegenomen in de aanbesteding voor de sloop van meerdere gebouwen. Voor de overige gebouwen (Corridor 18, Kremsele 20, Eeuwsels 6, Melven 5 en een veldschuur aan Het Helligt) was er al een actieve grondexploitatie waarop alle kosten zoals o.a. sloopkosten kunnen worden geboekt.

Kasteellaan 6 dient nog te worden aangewezen als herontwikkellocatie zodat de aan de sloop gerelateerde kosten die gemaakt moeten worden voordat een grondexploitatie kan worden geopend, kunnen worden geactiveerd onder de immateriële vaste activa.

De sloop van alle voornoemde gebouwen is reeds aanbesteed en inmiddels gegund. Na de uitvoering en inmiddels afgeronde benodigde / vereiste onderzoeken volgens Natuurbeschermingswet starten de sloopwerkzaamheden in november 2018.

Het leegstaande gebouw werd vanaf 1 januari 2019 tot en met 31 oktober 2019 "mechanisch" beheerd door SBS Benelux b.v. voor een bedrag van € 30.056,-- exclusief btw met videocamera's op het terrein, bouwhekken rondom het perceel en brand- en alarminstallatie tegen en in het gebouw met doormelding naar een meldkamer.

Argumenten

Door het aanwijzen van deze locatie als herontwikkeling kunnen de kosten vooruitlopend op het openen van een grondexploitatie worden geactiveerd en kan de btw over de sloopkosten ter hoogte van € 154.124,-- exclusief btw worden teruggevorderd/teruggevraagd;

Door het aanwijzen van deze locatie als herontwikkeling en de grondexploitatie te activeren kan de btw over de leegstandsbeheerkosten ten bedrage van circa € 30.056,-- exclusief btw worden teruggevorderd/teruggevraagd;

Alle gemaakte kosten ter voorbereiding van de sloop van Kasteellaan 6 zijn tot op heden ten laste gebracht van de exploitatierekening van dit gebouw (fcl 1231 en 1202) die ten gevolge hiervan in een negatief exploitatiesaldo resulteert omdat de voorbereidings-, onderzoeks-, sloop en leegstandsbeheerkosten niet zijn begroot op de exploitatie van dit pand.

Door deze voorbereidingskosten te activeren kunnen ze mogelijk mee worden genomen bij het bepalen van de fiscale openingsbalans, waardoor het fiscale resultaat lager wordt.

Kanttekeningen

Geen

Communicatie

Van de start sloopwerkzaamheden wordt melding gemaakt in een lokaal huis-aan-huis blad.

Participatie

N.v.t.

Duurzaamheid

In het kader van duurzaamheid zijn/worden bij de voorbereiding van de sloop en bij de sloop zelf de volgende duurzaamheidsmaatregelen toegepast/ingezet:

- Mitigerende en aanvullende maatregelen/huisvesting aangebracht voor de dwergvleermuis;
- Saneren aanwezig asbest;
- Strippen, waarvoor 2 weken zijn gepland/uitgetrokken voor het zorgvuldig sorteren van vrijkomende materialen ten behoeve van het hergebruik en het recyclen van materialen);
- Vrijkomende puin wordt hergebruikt;
- De aannemer zet voor de sloop zogenaamde "Euro 6-machines" in.

Financiële toelichting

De sloopkosten bedragen in totaal € 154.124,-- exclusief btw.

Aangezien de kosten van sloop en verdere planontwikkeling vallen onder de kostensoortenlijst van de Wro/Bro kunnen deze conform de notitie "notitie grondbeleid in begroting en jaarstukken (2019)" van de commissie BBV na een raadsbesluit worden geactiveerd onder de immateriële vaste activa. Deze kosten kunnen daarna als boekwaarde worden meegenomen ten tijde van het openen van een grondexploitatie. Hierdoor komen de sloopkosten en verdere voorbereidingskosten niet ten laste van het jaarresultaat. Mocht na vijf jaar blijken dat er geen grondexploitatie kan worden geopend dan zullen de eerder geactiveerde kosten moeten worden afgeboekt. Momenteel wordt gewerkt aan concrete planvorming. Naar verwachting zal dus binnen de gestelde periode een grondexploitatie geopend kunnen worden.

Momenteel is nog onduidelijk op welke wijze de belastingdienst om zal gaan met het bepalen van de fiscale openingsbalans van grondexploitaties die na 2016 worden geopend. In de notitie van de commissie BBV worden hier wel een aantal uitspraken over gedaan, maar zijn tot op heden nog niet bevestigd door de belastingdienst. Om er voor te zorgen dat er geen onnodige vennootschapsbelasting betaald dient te worden activeren we nu deze voorbereidingskosten. Deze kosten kunnen dan mogelijk worden meegenomen bij het bepalen van de openingsbalans. De afschrijving van de op 1 januari 2020 nog resterende boekwaarde ten bedrage van € 30.283 op de investering in de speelplaats/buitenterrein die door de sloop dit jaar in z'n geheel en vervroegd dient te worden afgeschreven, was al eerder voorzien in de gemeentelijke begroting.

Planning

Er wordt geen gebruik gemaakt van een informatiebijeenkomst .

De sloopwerkzaamheden starten in november 2019 en indien de weersomstandigheden het toelaten, wordt het vrijkomende perceel (aangevuld met grond en ingezaaid met gras) opgeleverd vóór 25 december 2019

Na de sloop zal de verdere planontwikkeling worden voorbereid. Nadat de plannen verder geconcretiseerd zijn kan een grondexploitatie worden geopend.

Rechtsbescherming

N.v.t.

Monitoring en evaluatie

Sloop geschiedt onder toezicht van een projectleider

Bijlagen

Geen

Onderliggende documenten

Geen

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meierijstad,
De secretaris, De burgemeester,

Drs. M.G.C. Wilms –Wils RA

ir. C.H.C. van Rooij

De raad van de gemeente Meerijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 12 november 2019

Besluit gemeenteraad:

1. In te stemmen met het aanwijzen van de locatie Kasteellaan 6 in Sint Oedenrode als toekomstige herontwikkellocatie;
2. In te stemmen met het afboeken van de per 1 januari 2020 nog resterende boekwaarde ten bedrage van € 30.283 ten laste van de algemene reserve;
3. Alle exploitatielasten inclusief sloopkosten die in 2019 zijn geboekt op FCL 1202 en 1231 in te brengen in de onder beslispunt 1 aan te wijzen grondexploitatie en te activeren onder de immateriële vaste activa.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 19 december 2019

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken

ir. C.H.C. van Rooij