



Raadsvoorstel

onderwerp	Beschikbaar stellen investeringsbudget voor de aankoop van Stationsplein 4 te Zevenaar voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen
zaaknummer	Z/23/454896
documentnummer	INT/24/1197759
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. Een mogelijkheid hiervoor is het al jaren leegstaande pand Stationsplein 4 te Zevenaar (Huize Mathena). Door het pand te verwerven en geschikt te maken voor de opvang (met een transitiekostenvergoeding vanuit het Ministerie van Justitie en Veiligheid) kan hieraan worden voldaan. Het perceel heeft een maatschappelijke bestemming en voldoet in die zin aan de voorwaarden.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. Een investeringsbudget beschikbaar te stellen voor de aankoop van het pand Stationsplein 4 te Zevenaar ter grootte van € 1.726.000,--;
2. kennis te nemen van de door het college onder geheimhouding verstrekte bijlagen, behorende bij dit raadsvoorstel, te weten:

1192376	Def. Taxatierapport Stationsplein 4 te Zevenaar (Ged.) (GEHEIM)
1194573	Actualisatie DCF berekening huisvesting vluchtelingen (GEHEIM)
1200427	Koopovereenkomst Stationsplein 4 (GEHEIM)
1200372	Begroting transitiekosten Huize Mathena Stationsplein 4 Zevenaar (GEHEIM)

3. Te besluiten dat de verplichting tot geheimhouding onder de in beslispoint 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 haar opheft.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Door het verkrijgen in eigendom van het pand Stationsplein 4 te Zevenaar 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. Na transformatie kan het pand dienst doen als opvanglocatie voor Oekraïense vluchtelingen.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

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

Het pand is in eigendom van Office Centre Schiphol West BV (waarvan Solidiam BV aandeelhouder/bestuurder is). De eigenaar is bereid het pand aan de gemeente Zevenaar te verkopen. Het betreft daarbij het oorspronkelijke als gemeentelijk monument aangewezen gebouw. Het later aangebouwde deel wordt gesloopt. Door het pand weer een passende bestemming te geven, verbetert de huidige, wat vervallen aanblik aanzienlijk.

1.2. *Om het pand Stationsplein 4 te Zevenaar geschikt te maken dient een behoorlijke 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 (zie bijlage 2).

1.3. *De aankoop ziet alleen op de aankoop van het pand met de daarbij behorende ondergrond.*

De verkeersontsluiting van de mogelijk toekomstige supermarkt en het parkeerterrein is nog onvoldoende uitgewerkt. Het is ook nog niet voor advies voorgelegd aan deskundigen. Daarom gaat het hierbij alleen om de aankoop van het pand en de betreffende ondergrond. In de koopovereenkomst is rekening gehouden met de toevoeging van omliggende gronden aan het perceel na realisatie. De gronden zullen hiertoe als 'openbare ruimte' aan de gemeente worden overgedragen.

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 ambtelijke verkenning hiervoor heeft uitgewezen dat voor de transitie van het pand Stationsplein 4 te Zevenaar een vergoeding kan worden verkregen groot € 776.860,-- excl. BTW. In de koopovereenkomst is dit als ontbindende voorwaarde opgenomen.

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 Stationsplein 4 te Zevenaar tijdelijk Oekraïense vluchtelingen te huisvesten. Op dit moment zijn er locaties voor de opvang van Oekraïners in Spijk (maximaal 150), Angerlo (maximaal 20) en Pannerden (2 locaties, maximaal 25). 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. Ook na de periode kan binnen deze bestemming een passende functie voor het pand worden gevonden in de vorm van bijvoorbeeld '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 Stationsplein 4 te Zevenaar kan de verbouw starten en zal 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 6 februari 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 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 € 1.726.000,--. Door het Ministerie van Justitie en Veiligheid is een bijdrage toegezegd van € 776.860,-- excl. BTW voor de kosten van de transformatie.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	1192376	Def. Taxatierapport Stationsplein 4 te Zevenaar (Ged.) (GEHEIM)
2.	1194573	Actualisatie DCF berekening huisvesting vluchtelingen (GEHEIM)
3.	1200948	Koopovereenkomst Stationsplein 4 (GEHEIM)
4.	1200949	Q en A verslag inloopavond 6 februari 2024
5.	1200372	Begroting transitiekosten Huize Mathena Stationsplein 4 Zevenaar (GEHEIM)

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk



Raadsbesluit

onderwerp Beschikbaar stellen investeringsbudget voor de aankoop van Stationsplein 4 te Zevenaar voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen

zaaknummer Z/23/454896

documentnummer INT/24/1197759

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 van het pand Stationsplein 4 te Zevenaar ter grootte van € 1.726.000,--;
2. kennis te nemen van de door het college onder geheimhouding verstrekte bijlagen, behorende bij dit raadsvoorstel, te weten:

1192376	Def. Taxatierapport Stationsplein 4 te Zevenaar (Ged.) (GEHEIM)
1194573	Actualisatie DCF berekening huisvesting vluchtelingen (GEHEIM)
1200427	Koopovereenkomst Stationsplein 4 (GEHEIM)
1200372	Begroting transitiekosten Huize Mathena Stationsplein 4 Zevenaar (GEHEIM)

3. Te besluiten dat de verplichting tot geheimhouding onder de in beslispoint 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 24 april 2024.

De griffier
I.M. van Dijk

De burgemeester
drs. L.J.E.M. van Riswijk