

Datum raad 27 juni 2024

Zaaknummer 2583458

Datum college 28 mei 2024

Portefeuille Vastgoed
J.T.M.M. van Gerwen

Onderwerp: Koop Rembrandtlaan 70, Veghel.

Samenvatting

Ten tijde van de koop van Jan Tinbergenstraat 1 in Sint Oedenrode van de Rabobank voor de huisvesting van Oekraïners, werd ook het bankgebouw Rembrandtlaan 70 in Veghel te koop aangeboden. Voor de opvang van nieuwkomers was dit toen niet nodig en verder was er geen reden/aanleiding (publiek doel) om Rembrandtlaan 70 te verwerven. Hetgeen ook niet past binnen het geldend vastgoedbeleid, dat impliceert om niet actief vastgoedobjecten te werven tenzij er een algemeen nut/belang mee wordt gediend en u raad hiermee instemt omdat er geen alternatieven zijn om het publiek doel te dienen. Medio 2023 heeft Rabobank op eigen initiatief gevraagd of er nog interesse is om Rembrandtlaan 70 te kopen.

Met als hoofdreden de strategische ligging/locatie (triple A) en de ontwikkelingen c.q. geïnitieerde onderzoeken/studies naar herbestemming/herinrichting van het gebied Stadhuisplein 2 tot en met 6 (hoek Rembrandtlaan/Stadhuisplein) is de afweging gemaakt om op het aanbod in te gaan. De gemeente is namelijk al eigenaar van de belendende gebouwen aan Stadhuisplein 2 en 4 die respectievelijk verhuurd zijn voor onbepaalde tijd aan de Veiligheidsregio Brabant Noordoost, politie Meierijstad en voor bepaalde tijd aan Ons Welzijn en Area. Door de koop van Rembrandtlaan 70 verstevigen wij de positie en mogelijke toekomstige belangen.

De onderhandelingen zijn ingezet op een vraagprijs van € 4.000.000 k.k. en hebben geleid tot een overeenstemming voor de koopsom van € 3.500.000 k.k. met een eigendomsoverdracht op 5 juli 2024 onder de opschortende voorwaarde van uw instemming.

Naast de hoofdreden strategische aankoop is er nog een zeker niet ondergeschikt nevendoeel, namelijk de continuering en uitbreiding van de huisvesting van Startup Meierijstad. Naast de reeds voor Startup gehuurde 334 m² is er behoefte aan meer ruimte voor de uitbreiding van Startup. Hiermee kan aan nog meer jonge/startende ondernemers ondersteuning en begeleiding worden geboden om daarmee een aantrekkelijk vestigingsklimaat te creëren in en voor Meierijstad.

Naast de huurinkomsten van Startup (POM) zijn de huurinkomsten vanuit de (tijdelijke) verhuur aan Rabobank van circa 325 m² en aan Geldmaat van circa 97 m² gunstige financiële bijkomstigheden. Rabobank huurt voor minimaal 3 en maximaal 5 jaren en Geldmaat wil bij voorkeur voor onbepaalde tijd blijven huren. Echter gezien het nog nader te onderzoeken toekomstperspectief van de onderhavige locatie wordt er met Geldmaat een huurovereenkomst aangegaan voor 5 jaren.

Relatie met programmabegroting en/of Mijlpalen van Meierijstad

Niet van toepassing

Behandeling in commissie

13 juni 2024

Ontwerpbesluit gemeenteraad

1. In te stemmen met de koop van het dienstencentrum van de Rabobank aan Rembrandtlaan 70 Veghel voor een bedrag van € 3.500.000 kosten koper conform bijgevoegde door partijen ondertekende koopovereenkomst;
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van het hiervoor benodigde totaal krediet van € 3.500.000 (verdeeld over € 1.442.000 voor het gebouw en € 2.058.000 voor de grond)
3. De benodigde investering voor het gebouw in 40 jaren af te schrijven en de kapitaallasten (afschrijving en rente over het gebouw en alleen de rente over de grond) van € 71.050 structureel op te nemen in de begroting 2025 en verder ten laste van het exploitatieresultaat.
4. De overige eigenaarslasten en -baten en structurele exploitatielasten van het gebouw ten bedrage van € 29.072 op te nemen in de begroting 2025 en verder ten laste van het exploitatieresultaat.
5. De lasten en baten voor 2024 per saldo € 14.486 op te nemen in de begroting 2024 ten laste van het exploitatieresultaat.

Waarom naar de raad

De koop van Rembrandtlaan 70 Veghel is een bevoegdheid van het College van B&W. Gezien het feit dat de financiële gevolgen van de koop van een aanmerkelijk belang zijn c.q. een grote invloed hebben op de gemeentelijke begroting is de koop geschied onder de opschortende voorwaarde van instemming van uw Raad.

Eerder genomen besluiten

Niet van toepassing

Aanleiding

De koop van Rembrandtlaan 70 Veghel ten behoeve van:

- Strategisch belang:
Versteving van positie in het kader van de herontwikkeling/-bestemming plangebied hoek Rembrandtlaan / Stadhuisplein 2,4 en 6;
- Economisch belang:
Continuering en uitbreiding huisvesting Startup Meierijstad.

Argumenten

Strategisch

Door de aankoop van Rembrandtlaan 70 wordt op deze locatie de gemeentelijke grondpositie versterkt en uitgebreid. In de nabije toekomst kan deze locatie aanvullend worden opgenomen/toegevoegd aan het her te ontwikkelen/her te bestemmen gebied Stadhuisplein 2 tot en met 6 waarvan we al eigenaar zijn. Dit biedt de gemeente zowel bij ontwikkeling in eigen beheer als bij ontwikkeling door derden, meer zeggenschap en een breder perspectief bij het nader invullen van de bestemming op deze locatie, zoals: woon-, zorg-, welzijn-, kantoor/winkelfunctie, e.d.

Economisch belang

Rembrandtlaan 70 Veghel is een courant en waardevast object met name door de strategische ligging/positie op een triple A-locatie met qua perceelsgrootte en bereikbaarheid veel potentie. Voor het toekomstperspectief wordt er na aankoop nader onderzoek ingesteld/opgestart naar de mogelijkheden. Na afronding van dit onderzoek wordt u hierover nader geïnformeerd. Gezien de progressief stijgende grondprijs en de prijs die momenteel voor soortgelijke locaties in de markt wordt betaald, is de verwerving van deze locatie een rendabele investering voor nu en in de toekomst. Voor bouwrijpe grond op een soortgelijke locatie werd onlangs door een landelijke winkelketen € 455 (Schijndel Hoofdstraat) tot € 500 (Veghel Vlas en Graan) per vierkante meter betaald.

De aankoop van het pand ten behoeve van continuering en uitbreiding van Startup Meierijstad. Momenteel huurt POM ruimte van de Rabobank. De gehuurde ruimte is opgezegd per 31 december 2024. Door de koop van Rembrandtlaan 70 kan het initiatief Startup Meierijstad worden voortgezet en uitgebreid.

Kanttekeningen

Over 5 jaren kan het zijn dat er aan delen van of sommige elektrotechnische en werktuigbouwkundige installaties aanpassingen dienen te worden gedaan dan wel dienen te worden vervangen. Volgens de bijgevoegde kostenraming bedraagt deze investering circa € 482.000 exclusief btw. Op dit moment hebben wij daar in de financiële paragraaf geen rekening mee gehouden omdat:

- ten eerste niet met honderd procent zekerheid is aan te geven dat dit deze investeringen ook daadwerkelijk dienen te worden uitgevoerd gezien het toekomstperspectief/de herbestemming van het gebouw;
- ten tweede de perceelsgrootte, de ligging en locatie van doorslaggevende betekenis zijn geweest voor de afweging tot aankoop en de kantoorfunctie van ondergeschikt belang was.

Zodra de gemeente eigenaar is geworden, wordt er noodzakelijk onderhoud uitgevoerd om een functioneel veilige en voor iedereen toegankelijke werkomgeving te bieden en in stand te houden en voor zover nodig zogenaamd "calamiteitenonderhoud" uit te voeren. Voor de komende 3 tot 5 jaren dient voor deze onderhoudswerkzaamheden jaarlijks een stelpost ter grootte van € 100.000 te worden opgenomen in de begroting. Hiervoor wordt dus geen onderhoudsvoorziening getroffen.

Ondanks de verhuur aan Rabobank, Geldmaat en POM (Startup Meierijstad) staat een deel van het gebouw leeg waardoor er een negatief exploitatieresultaat ontstaat. Door de leegstaande

vierkante meters op de markt te huur aan te bieden, kan het negatieve exploitatieresultaat worden gereduceerd en wellicht worden omgebogen naar minimaal kostendekkende exploitatie dan wel leiden tot een positief resultaat. De nog ruim 3.000 m² te verhuren vloeroppervlak biedt dan tijdelijke dekking voor de eigenaarslasten en exploitatiekosten. Hierbij dient te worden vermeld dat het al dan niet te huur aanbieden van de kantoorruimte geen corebusiness is van de gemeente en indien hiervoor wordt geopteerd dan dient er rekening te worden gehouden met de Wet Markt & Overheid, Staatssteunregels en het Didam-arrest.

Communicatie

Participatie

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Bij koop en verhuur van Rembrandtlaan 70 Veghel wordt voor het groot en klein onderhoud een Duurzaam Meerjaren Onderhouds Plan (DMOP) opgesteld. Rembrandtlaan heeft een Energielabel A.

Financiële toelichting

Het pand is gewaardeerd door een beëdigd taxateur op € 4.050.000 Het pand inclusief grond wordt aangekocht voor € 3.500.000 k.k. De vraagprijs bedroeg € 4.000.000. Op de overdracht is geen BTW en geen overdrachtsbelasting van toepassing (gemeente kan als overheid een beroep doen op vrijstelling overdrachtsbelasting). Daarom adviseren wij een krediet van € 3.500.000 te weten € 1.442.000 voor het gebouw en € 2.058.000 voor de grond exclusief btw beschikbaar te stellen.

De jaarlijkse kapitaallasten (rente en afschrijving € 71.050 op basis van een 40 jarige afschrijving en 1% rente (op grond wordt niet afgeschreven). Deze lasten moeten worden gedekt uit het exploitatieresultaat.

De kosten koper (notariskosten voor overdracht) bedragen circa € 2.500 incl. BTW. Deze kosten kunnen worden opgevangen binnen de huidige begroting.

Daarnaast zijn er de jaarlijkse eigenaars- en gebruikerslasten voor het gebouw

De eigenaarslasten (ozb/verzekering/KO en GO) zijn begroot op € 121.005 per jaar.

De gebruikerslasten zijn begroot op € 42.653 per jaar.

Huurinkomsten en vergoeding servicekosten vanuit verhuur aan Rabobank, Geldmaat en POM (Startup) zijn begroot op € 134.686 (€ 92.033,75 aan huurpenningen + € 42.652,50 aan servicekosten).

De totale financiële consequenties, te weten € 100.022 per jaar, komen ten laste van het exploitatieresultaat.

Aangezien het een courant pand is, is het logisch te veronderstellen dat er na afloop van het huidige gebruik, hier weer inkomsten tegenover staan. Vanwege het voorzichtigheidsbeginsel mogen we, zolang er over de toekomstige herinvulling van deze locatie nog geen besluit is genomen, hier nu nog geen rekening mee houden.

Voorstel is om de financiële consequenties van dit voorstel te verwerken in de begroting 2025 en verder ten laste van het exploitatieresultaat.

De overdracht is op 5 juli 2024. Dat betekent dat een aantal eigenaarslasten, gebruikslasten en huurinkomsten zich al in 2024 gaan voor doen. De financiële consequenties voor 2024 zijn € 14.486 en komen ten laste van het exploitatieresultaat 2024.

De exploitatielasten zijn gebaseerd op de verhuurde vierkante meters en niet op het totaal aantal te verhuren meters.

Als het gebouw eerder wordt verkocht of gesloopt dan dit administratief is afgeschreven, dient het restant boekwaarde te worden afgeboekt ten laste van de algemene reserve of te worden opgenomen in een nog op te stellen grondexploitatie. In dit voorstel is dit niet verwerkt.

Planning

College 21 mei 2024

Agendacommissie 30 mei 2024

Commissie 13 juni 2024

Raad 27 juni 2024

Overdracht op 5 juli 2024 na goedkeuring aankoop door Raad

Onderzocht wordt nog wat mogelijke toekomstige opties zijn. Hierover wordt u te zijner tijd nog nader geïnformeerd.

Rechtsbescherming

Nederlands recht

Monitoring en evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

- Door partijen ondertekende koopovereenkomst (vertrouwelijk);
- Doorrekening exploitatie Rembrandtlaan 70 Veghel na aankoop (vertrouwelijk);
- Kostenraming voor mogelijke vervangingsinvesteringen W en E-installaties (vertrouwelijk).

Onderliggende documenten

Niet van toepassing.

Met vriendelijke groet,

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 Meierijstad,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 21 mei 2024

Besluit gemeenteraad:

1. In te stemmen met de koop van het dienstencentrum van de Rabobank aan Rembrandtlaan 70 Veghel voor een bedrag van € 3.500.000 kosten koper conform bijgevoegde door partijen ondertekende koopovereenkomst;
2. In te stemmen met het beschikbaar stellen van het hiervoor benodigde totaal krediet van € 3.500.000 (verdeeld over € 1.442.000 voor het gebouw en € 2.058.000 voor de grond)
3. De benodigde investering voor het gebouw in 40 jaren af te schrijven en de kapitaallasten (afschrijving en rente over het gebouw en alleen de rente over de grond) van € 71.050 structureel op te nemen in de begroting 2025 en verder ten laste van het exploitatieresultaat.
4. De overige eigenaarslasten en -baten en structurele exploitatielasten van het gebouw ten bedrage van € 29.072 op te nemen in de begroting 2025 en verder ten laste van het exploitatieresultaat.
5. De lasten en baten voor 2024 per saldo € 14.486 op te nemen in de begroting 2024 ten laste van het exploitatieresultaat.

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 27 juni 2024

De raad voornoemd,
De griffier,

De voorzitter,

A.F.J. Franken MSc

ir. C.H.C. van Rooij