

Technische vragen raadsvergadering 27 juni 2024

Instemming aankoop dienstencentrum Rabobank Rembrandtlaan 70, Veghel		
Fractie	Vragen	Antwoorden
CDA	1. U geeft aan in het raadsvoorstel dat we spreken over een tripel A status en qua perceelgrootte potentie heeft. Hoe groot is het te verwerven perceel. Wat is de onderbouwing van de verdeling van de bedragen die genoemd worden voor het gebouw en de grond.	Het perceel meet 4.116 m ² waarvan 1.173 m ² footprint van het gebouw. De waarde van de grond (het totale perceel inclusief footprint van het gebouw) is gebaseerd op recent gerealiseerde marktconforme grondprijzen van € 500/m ² . Voor de berekening van de kapitaallasten is er is een uitsplitsing gemaakt omdat er op de grond alleen de rentelast rust en niet wordt afgeschreven. Bij deze strategische aankoop ten behoeve van herontwikkeling/herbestemming zijn de grondpositie en de grondwaarde van essentiële belang dan de huidige functionaliteit en de waarde van het gebouw.
HIER	1. Welke specifieke voordelen verwacht de gemeente te behalen door de strategische ligging van Rembrandtlaan 70, en hoe zullen deze voordelen worden gemaximaliseerd?	Huidige en toekomstige specifieke voordelen: - Meer vierkante meters ontwikkelpotentie voor wonen, werken, zorg, parkeren, etc. voor het plangebied hoek Rembrandtlaan / Stadhuisplein door toevoeging van deze locatie; - Huisvesting eigen ondersteunende niet-publiekgerichte diensten zoals bijvoorbeeld: financiën, personeel en organisatie; facilitair, vastgoed. - Extra instructie-, bijeenkomst- en of vergaderruimte

		- Meer opties voor de permanente nieuwe huisvesting van de brandweer (Veiligheidsregio Brabant Noord) en politie.
	2. Welke specifieke plannen heeft de gemeente om potentiële huurders aan te trekken voor de leegstaande delen van het pand?	Uitbreiding van vierkante meters op basis van behoefte aan extra meters vanuit het groeiende initiatief Startup Meierijstad; Uitvraag in de markt via www.fundainbusiness.nl tegen marktconforme huurprijzen naar zoekers die tijdelijke huisvesting vragen; Seats to share / meeting points Geldmaat wil op deze locatie blijven huren bij voorkeur voor onbepaalde tijd. Rabobank heeft optie opgenomen in de 3-jarige huurovereenkomst om in overleg te verlengen.
	3. Op welke termijn kan de gemeente, na aankoop van het pand, lopende huurovereenkomsten ontbinden?	De huurovereenkomst met de Rabobank en Geldmaat zijn overeenkomsten voor bepaalde tijd die eindigen door het verstrijken van de overeengekomen huurperiode. Huurovereenkomst met POM is beëindigd per 31 december 2024 en bij continuering wordt/worden er tijdelijke huurovereenkomsten aangegaan. Nieuwe huurovereenkomsten worden aangegaan voor bepaalde tijd en zonder garantie en/of een inspanningsverplichting om bij einde huurperiode alternatieve kantoor-/praktijkruimte aan te bieden.
	4. Welke stappen zal de gemeente ondernemen om ervoor te zorgen dat de aankoop van Rembrandtlaan 70 een positieve financiële impact heeft op de gemeentelijke begroting op de lange termijn?	De komende periode wordt dit nader onderzocht. Een van de eerste stappen is de toevoeging van deze locatie aan het her te ontwikkelen plangebied hoek Rembrandtlaan / Stadhuisplein.

	5. Wat zijn de risico's als de vastgoedmarkt in Veghel onverwacht zou verslechteren, en hoe bereidt de gemeente zich hierop voor?	Bij een (onverwachtse) verslechtering van de (Veghelse) vastgoedmarkt loopt de gemeente het risico van structurele leegstand. Bij het bepalen/berekenen van zowel de kostendekkende als marktconforme huurprijs voor deze locatie voor de tijdelijke verhuur/invulling, wordt ook rekening gehouden met een leegstandsrisico. In extremis dient de gemeente het courante en waardeveraste gebouw/de locatie van de hand te doen. Uiteraard kan dit risico zich ten alle tijden aandienen echter gezien het scala aan ontwikkelmogelijkheden van wonen en werken, wonen en zorg en commerciële activiteiten is dit aan aanvaardbaar risico. Er zijn momenteel ook geen signalen binnen de Veghelse woning-, bedrijfsmatige- en kantorenmarkt dat deze op korte of middellange termijn verslechtert, integendeel.
	6. Welke samenwerkingsmogelijkheden met de private sector ziet de gemeente voor de ontwikkeling van dit pand, en hoe zullen deze bijdragen aan het succes van de investering?	Na de eigendomsoverdracht wordt dit nader onderzocht en uitgewerkt. Momenteel is er al samenwerking met de private sector door de lopende huurovereenkomsten en de nog af te sluiten tijdelijke huurovereenkomsten. Bij de toekomstige herbestemming/-ontwikkeling in de sfeer van wonen gecombineerd met werk, zorg en welzijn, zijn er legio samenwerkingsmogelijkheden denkbaar met de private sector die deze investering samen met de gemeente tot een succes zullen gaan maken.
Lokaal	1. In het besluit bij beslispunt 3 staat dat we voor de overige eigenaarslasten en -baten en structurele exploitatielasten van het gebouw ten bedrage van 121k EUR opnemen in de begroting van 2025 en verder. Hoe verhoudt	Bij beslispunt 4 zijn niet alle financiële voor- en nadelen opgenomen, hetgeen verwarring schept. De financiële toelichting is op het totaal van de huuropbrengsten na,

	deze 121k EUR zich tot de financiële paragraaf? Daar wordt namelijk gesproken over: • Eigenaarslasten van 121k EUR per jaar (wat aansluit met het besluit) • Gebruikerslasten van 43k EUR per jaar • Huurinkomsten van 92k EUR per jaar • Financiële consequenties bedragen 100k EUR per jaar Waarom nemen we de overige financiële consequenties niet op in het besluit?	wel correct/juist. Daar staat namelijk ook het verkeerde bedrag. Beslispunt 4 is dus niet helemaal volledig. De totale financiële consequentie van dit voorstel is € 100.122 waarvan € 71.050 betrekking heeft op jaarlijkse kapitaallasten (beslispunt 3) en € 29.072 heeft betrekking op eigenaarslasten, gebruikerslasten en huurinkomsten. Het bedrag bij beslispunt 4 moet dus € 29.072 zijn in plaats van € 121.005 dat nu genoemd is.
SP	1. Bij de aankoop van de Zuidkade moest “de markt”(= de firma Van de Ven) het doen. Terwijl daar voor de gemeente volop kansen en mogelijkheden lagen. Bij de aankoop van het gebouw van de Rabobank is de gemeente ineens wel in beeld. Wat is het verschil en op welk beleid is dit gebaseerd? Waarom daar niet en hier wel? En welke rol ziet de gemeente voor zichzelf bij beheer en verdere ontwikkelingen?	Ten eerste is het gebouw Rembrandtlaan 70 door de Rabobank aangeboden waarop de gemeente vanuit strategische overweging(en) is ingegaan. Ten tweede grenst de onderhavige onroerende zaak aan percelen met opstallen die reeds in eigendom zijn van de gemeente (“de grond van de buurman komt maar één keer te koop”) Gezien de lopende studies/onderzoeken naar herontwikkeling/herbestemming van het plangebied hoek Rembrandtlaan/Stadhuisplein hebben we als gemeente op deze locatie een aanmerkelijker belang dan op de voornoemde locatie aan de Zuidkade. Door verwerving van deze locatie behouden we als gemeente een grotere zeggenschap bij de toekomstige invulling en wordt het plangebied hiermee uitgebreid Dus ook meer herontwikkelingsmogelijkheden.
	2. Volgens het voorstel is op de overdracht geen BTW en geen overdrachtsbelasting van toepassing (gemeente kan als overheid een beroep doen op vrijstelling overdrachtsbelasting). Is dit op voorhand al geverifieerd met de belastingdienst? Zodat de gemeente geen enkel risico loopt dat deze belastingen alsnog moeten worden betaald.	De vrijstelling van overdrachtsbelasting is afgestemd met/nagevraagd bij de notaris waar de eigendomsoverdracht plaatsvindt. De verkrijging van onroerende zaken door publiekrechtelijke lichamen genoemd in art. 15 lid 1

		onder c WBR is vrijgesteld van overdrachtsbelasting. Daartoe behoren naast de Staat, de provincie, gemeente, waterschap, politieregio, ook openbare lichamen in de zin van art. 134 Grondwet. Partijen zijn overeengekomen dat er op de overdracht ook geen btw van toepassing is.
PvdA-GroenLinks	1. Er wordt gedacht aan huisvesting van politie en brandweer. Is het ook mogelijk dat deze locatie wordt gebruikt voor de (tijdelijke) huisvesting van vluchtelingen e.d.?	Voor een tijdelijke of permanente huisvesting van politie en brandweer zou Rembrandtlaan 70 een oplossing kunnen bieden als dit nodig mocht zijn ten gevolge van de herontwikkeling/herbestemming van de huidige huisvestingslocatie van voornoemde partijen. Voor zowel de politie als voor de brandweer ligt de onderhavige locatie binnen het gebied waar beide diensten zich zouden willen huisvesten c.q hun voorkeuren naar uitgaan.
Hart	1. Als de Rabobank niet zelf opnieuw had gevraagd of de gemeente alsnog het pand wil kopen, had het college dan zelf alsnog actief een poging tot koop gedaan?	In die situatie had het College aan de Raad gevraagd om in afwijking van het geldende Vastgoedbeleid dat aangeeft om niet actief vastgoed te verwerven tenzij er een algemeen nut/belang mee wordt gediend, toch vanuit strategisch oogpunt over te gaan tot aankoop van Rembrandtlaan 70 in Veghel.
	2. Hoeveel leden of gebruikers heeft Startup Meierijstad?	Startup Meierijstad heeft 34 leden en 7 coaches. Daarnaast is het een netwerk van 425 starters, zzp'ers en kleine MKB-bedrijven uit Meierijstad waarvan er 175 leden een overeenkomst hebben of op andere wijze actief zijn binnen Startup Meierijstad.
	3. Wat voor ontwikkeling staat het college met deze locatie voor ogen?	Behouden en mogelijke uitbreiding van deze locatie voor de huisvesting van Startup Meierijstad omdat we hiervoor geen alternatieve locatie voor handen hebben.

D66	1. Is er bekend wat er gebeurd met de Rabobank als de periode van 5 jaar zijn afgelopen. Gaan zij dan naar een andere pand in onze gemeente of vertrekken zij in hun geheel uit de gemeente	De Rabobank huurt voor 3 jaren en kan nu nog niet aangeven hoe de wereld er over 3 jaren uitziet. Daarom heeft de Rabobank in de huurovereenkomst de optie tot mogelijke verlenging op laten nemen in overleg met de gemeente. Geldmaat huurt voor 5 jaren en wil op deze locatie graag een waardegebied (afstort- en pinautomaatvoorziening) behouden. Bij voorkeur zou Geldmaat graag willen huren voor onbepaalde tijd. Echter om toekomstige plannen niet te belemmeren, hebben wij als gemeente bedongen om een huurovereenkomst voor 5 jaren af te sluiten met in overleg tussen gemeente en Geldmaat een optie tot verlenging.
	2. Is het ook mogelijk om de leegstaande 3000 m2 kantoorruimte in te zetten voor tijdelijke bewoning ipv het te verhuren als kantoorruimte?	Dat is mogelijk echter dient er dan wel fors te worden geïnvesteerd deze 3.000 vierkante meter daarvoor geschikt te maken. Het is namelijk wel een gebouw dat specifiek als bank-/kantoorgebouw is ingedeeld en geoutilleerd.
	3. Wat is de status van de onderzoeken/studies naar herbestemming/herinrichting van het gebied Stadhuisplein 2 tot en met 6? En wanneer krijgt de raad daar de resultaten van te zien	De studies naar een mogelijke herontwikkeling (visievorming) van dit gebied zijn momenteel in volle gang. De verwachting is dat de eerste resultaten (concept ontwikkelrichting) in het laatste kwartaal van dit jaar met uw raad kunnen worden gedeeld.
	4. Levert de aankoop van dit pand vertragingen op voor de onderzoeken/studies naar herbestemming/herinrichting van het gebied Stadhuisplein 2 tot en met 6?	De aankoop levert geen vertraging op voor de onderzoeken/studies naar herbestemming van het gebied Stadhuisplein 2 t/m 6 omdat Rembrandtlaan 70 hier ook in betrokken is.