

Gemeenteraad Roosendaal
Postbus 5000
4700KA Roosendaal

contactpersoon	: Kees van Dongen, Jolanda Verdoorn	Roosendaal	: 31-10-2023
telefoonnummer	: 14 0165	ons zaaknummer	: 784796
onderwerp	: afdoening toezegging 2023-A19 Mill Hillplein 1	uw kenmerk	: -
		bijlage(n)	: -

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 5 oktober besprak uw raadscommissie Samenleving de raadsinformatiebrief over de opvang van ontheemde Oekraïners. Deze opvang verplaatst van voormalig zorgcentrum De Brink naar het Mill Hillplein 1. Bij deze bespreking heeft wethouder Van Ginderen toegezegd enkele vragen over de toekomst van Associate Degrees Academy (ADA) en over de financiën van de huisvesting aan het Mill Hillplein met het college te bespreken. Met deze brief beantwoorden wij uw vragen.

Uw raad had de volgende vragen

1. Het voormalig belastingkantoor is eerder aangekocht, hoe staat het nu in de boeken?
2. Welke afspraken zijn er gemaakt met Avans, zijn die nog actueel?
3. Bij het raadsvoorstel over aankoop van het pand stond dat er een onafhankelijke taxateur is ingezet. Blijkens het uitgebrachte taxatierapport door RISK-taxateur Klotz bedrijfsgebouwentaxateurs -ingeschakeld door de aankopend makelaar van de Water Groep uit Breda- heeft het pand een herontwikkelwaarde naar appartementen van € 4.575.000. Hoe verhoudt dit bedrag zich tot de huidige kosten voor geschikt maken voor opvang Oekraïners?

Beantwoording vragen

1. Geen aparte lening, wel jaarlijkse afschrijvingslasten en onderhoudslasten
De gemeente kocht in 2017 het Mill Hillplein 1 voor een bedrag van € 4,2 miljoen. Hiervoor sloot het college een aflossingsvrije lening af voor 4 jaar. Bij het aflopen hiervan, in 2021, is voor hetzelfde bedrag een nieuwe lening afgesloten voor 2 jaar. Ook deze periode is inmiddels afgelopen. Hierbij is ervoor gekozen geen nieuwe losse lening voor dit project te doen, maar mee te nemen in de volledige financiering van de gemeente. Verklaring hiervoor is dat door de keuze voor opvang van Oekraïense ontheemden in het pand en naar aanleiding van gesprekken met Avans een snelle verkoop niet opportuun lijkt. Er is op dit moment dus geen aparte lening of afzonderlijk rentepercentage.

Het pand staat nog op de balans van de gemeente. Initieel was de boekwaarde het aanschafbedrag van € 4,2 miljoen. Jaarlijks schrijven we hier € 233.000 op af. De boekwaarde per ultimo 2023 bedraagt € 2,8 miljoen. De kapitaallasten zijn reeds gedekt in de begroting.

Zoals opgenomen in de raadsmededeling 32-2023 gaat het college ervan uit dat de kosten voor de verbouwing van het pand om het geschikt te maken voor bewoning volledig gedekt door het rijk. Dat zou ertoe leiden dat er hierdoor geen aanvullende afschrijvingslasten op de begroting drukken.

Nu het pand langer in beheer van de gemeente blijft is het zaak een meerjaren onderhoudsplan op te stellen. Dit rapport geeft aan welk onderhoud er plaats moet vinden aan het pand, wanneer en wat de kosten zijn. Dit plan wordt momenteel opgesteld. De

uitkomsten hiervan nemen wij mee in de gesprekken met Avans (zie antwoord 2). Eventuele kosten voor en door de opvang van Oekraïners worden gedekt uit de normvergoeding van het Rijk.

2. Het college maakt met Avans nieuwe afspraken in een formele huurovereenkomst

Het klopt dat we er eerder vanuit gingen dat Avans in 2021 zou beslissen over een eventuele overname van het eigendom van het pand. Dat is destijds met 2 jaar verlengd, tot september van dit jaar. Ook die periode is inmiddels verstreken en daarom zijn de gesprekken over hoe hiermee om te gaan gestart. Avans heeft te kennen gegeven de komende jaren graag in het pand te willen blijven, op basis van een formele huurovereenkomst. Deze wordt komende periode opgesteld en afgestemd.

3. Eerdere taxatie dateert van 6 jaar geleden en was op basis van andere uitgangspunten

De verkoopwaarde zoals opgenomen in het taxatierapport van 2017 is residueel bepaald. Dat betekent dat de verkoopwaarde minus de stichtingskosten de taxatiewaarde is. In het taxatierapport staat dat de stichtingskosten bijna € 10.000.000 bedragen maar wel betrekking hebbend op een programma van 70 appartementen met bijhorende voorzieningen. Deze stichtingskosten zijn hoger dan de huidige verbouwingskosten om het pand geschikt te maken voor de huisvesting van Oekraïners. Dat is dus te verklaren door het feit dat de verbouwingskosten zijn gebaseerd op een wezenlijk ander programma dan 70 zelfstandige appartementen.

We hopen u zo voldoende te hebben geïnformeerd en beschouwen toezegging 2023-A19 hiermee als afgedaan.

Met vriendelijke groeten,
Namens Burgemeester en Wethouders,



Wethouder R. van Ginderen



Wethouder K. Koenraad