



Raadsvoorstel

Agendapunt commissie:

Gegevens steller:

Naam: van Ballegooijen
Telefoonnummer: +31624573410
Emailadres: vincent.van.ballegooijen@valkenswaard.nl

Gegevens agendapunt:

Agenda punt:
Zaaknummer: 0000249056
Datumraadsvergadering: 26 juni 2025
Portefeuillehouder: H. Looijen

Onderwerp:

Aankoop De Haak 14

1. Voorstel:

1. In te stemmen met de aankoop van het pand De Haak 14 en het daartoe benodigde krediet à € 1.865.000 euro in 2025 beschikbaar te stellen;
2. Ter dekking van de afschrijvingslasten een dekkingsreserve 'Kapitaalslasten de Haak 14', à € 1.365.000 te vormen;
3. Een bedrag van € 757.550 van de Bestemmingsreserve vluchtelingen en migranten over te hevelen naar de dekkingsreserve 'Kapitaalslasten De Haak 14' en hiermee de Bestemmingsreserve vluchtelingen en migranten op te heffen;
4. € 607.450 euro van de Algemene Reserve over te hevelen naar de dekkingsreserve 'Kapitaalslasten De Haak 14';
5. Het structurele negatieve effect op de bandbreedte voor exploitatie- en rentelasten voor de jaren 2026 en verder op te nemen in de begroting. Dit betreft een negatief effect van € 219.750 in 2026 en vanaf 2027 een structureel negatief effect van € 251.990.

2. Inleiding:

Na de Russische inval in Oekraïne ontstond een acute behoefte aan een tijdelijke locatie voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Sinds 1 juli 2022 huurt de gemeente voor dit doel een pand aan De Haak 14 te Valkenswaard. Dit pand stond op dat moment al geruime tijd te koop en de eigenaar was bereid om vanuit een maatschappelijke betrokkenheid het pand onder voorwaarden in te zetten voor de opvang van Oekraïense ontheemden. Het pand wordt nog steeds actief te koop aangeboden, omdat de eigenaar haar activiteiten heeft verhuisd naar een nieuwe locatie. Het verhuren van vastgoed behoort echter niet tot haar reguliere bedrijfsactiviteiten. De eigenaar van het pand heeft zich dan ook het recht voorbehouden om het pand te kunnen verkopen, waarbij een opzegtermijn van zes (6) maanden is overeengekomen in de huurovereenkomst. Ook recent heeft de eigenaar de intentie uitgesproken het pand nog steeds te willen verkopen en geen langdurige huurovereenkomst te willen aangaan. Per saldo is sprake van een onzekerheid over de (toekomstige) duur van de huurperiode en daarmee de opvang van de Oekraïense ontheemden op deze locatie. De situatie in Oekraïne is echter nog onveranderd en er is geen concreet uitzicht op een beëindiging van de oorlog.

In de 'Nota van uitgangspunten en randvoorwaarden voor opvang van (alleenstaande) asielzoekers, ontheemden uit Oekraïne en de huisvesting van statushouders' staan de uitgangspunten voor opvanglocaties vermeld. Hier staat, onder meer dat de gemeente zich moreel verplicht voelt om, zolang de situatie in Oekraïne voortduurt en opvang nodig maakt en het Rijk de kosten compenseert, opvang in de huidige omvang te handhaven.

Als college vinden wij het onze plicht om meer zekerheid te bieden aan de Oekraïense ontheemden inzake hun mogelijke verblijf op de huidige locatie gedurende de periode van opvang. Daarom leggen wij u een voorstel voor ten behoeve van aankoop van het pand aan De Haak 14.

Onderhandelingen met de eigenaar hebben geleid tot een principeovereenkomst onder het voorbehoud van instemming en beschikbaarstelling van het benodigde krediet door uw raad. De overeengekomen koopsom bedraagt € 1.850.000 k.k. bij een vraagprijs van € 2095.000 k.k. Deze aankoopsom houdt rekening met de inschatting dat het pand niet heel courant is gebleken. In het voorliggende voorstel worden de financiële consequenties van aankoop toegelicht.

3. Beoogd effect:

Met dit voorstel wordt beoogd om met de aankoop van het pand de huidige opvang van de Oekraïense ontheemden ook voor de komende periode te borgen en daarmee uw besluit om de (maximaal 100) opvangplekken te handhaven voor zolang de noodsituatie hierom vraagt gegarandeerd te kunnen uitvoeren.

4. Argumenten:

1.1. Bij eventuele gedwongen verhuizing zullen extra kosten worden gemaakt.

In geval van een huuropzegging zal elders huisvesting moeten worden gezocht. Deze opgave komt dan bovenop de opgave die Valkenswaard al heeft ten aanzien van de wettelijke taakstelling voor asielopvang. Indien het überhaupt al lukt om voor de Oekraïense ontheemden een andere oplossing te vinden, leidt dit onherroepelijk tot extra kosten, zoals kosten voor aanpassing van een nieuwe locatie. Kosten die bovendien op de huidige locatie reeds zijn gemaakt.

1.2 De kosten van aankoop van het pand zijn feitelijk al gedekt door de financiële compensatie vanuit het Rijk

Sinds de opvang van de Oekraïense ontheemden in het pand aan De Haak 14 is gestart (juli 2022), hebben wij als gemeente een financiële compensatie ontvangen die de kosten ruimschoots heeft overtroffen. In de jaarrekening 2022 leidde dit tot een positief saldo van € 793.000 op de Bestemmingsreserve opvang vluchtelingen en in de jaarrekening 2023 tot een positief saldo van € 2.044.000 op het budget Oekraïne. Dit saldo is gestort in de Algemene Reserve. Hoewel deze bedragen feitelijk in de algemene reserve zijn beland en niet meer specifiek geormerkt zijn voor de opvang van vluchtelingen, zouden de kosten van aankoop van het pand bekostigd kunnen worden uit de reeds ontvangen financiële compensatie.

5. Kanttekeningen:

1.1 Vraag naar én mogelijkheid tot opvang op deze locatie zijn van tijdelijke aard.

Planologisch is de opvang van vluchtelingen tijdelijk, uiterlijk tot in de loop van 2032, mogelijk gemaakt. Daarna moet het pand weer als kantoorruimte in gebruik worden genomen conform de bepalingen in het Omgevingsplan. De gemeente Valkenswaard heeft, vanuit haar bedrijfsvoering, geen ander doel voor een dergelijk pand. Ook de vraag naar opvang is van tijdelijke aard. Op enig moment zal de toestand in de Oekraïne stabiliseren en zullen veel vluchtelingen terugkeren naar hun eigen land. Een aantal vluchtelingen zal mogelijk in Nederland willen blijven, maar zullen dan verhuizen naar een reguliere woning. Het ligt niet voor de hand om voor een tijdelijk nut een pand aan te kopen.

1.2 Een toekomstige verkoopopbrengst gelijk aan de koopsom is onzeker.

Volgens de taxateur is er sprake van een minder courant pand. Er is sprake van een solitair kantoor met een behoorlijke oppervlakte. De markt voor dergelijke objecten in Valkenswaard is beperkt. In het taxatierapport wordt voor dergelijke objecten een gemiddelde verkooptijd van 400 dagen genoemd. Om bij verkoop een resultaat te behalen dat gelijk is aan de koopsom, moet de opbrengst dus de oorspronkelijke koopsom én de exploitatielasten over die (aanne) 400 dagen én de verkoopkosten dekken. Bij een gelijkblijvende markt zal dat mogelijk niet lukken. Ter illustratie: de huidige eigenaar kocht het pand in 2008 voor ruim 2.5 miljoen euro.

1.3 Aankoop strookt niet met vastgesteld beleid.

Wordt de lijn uit de inmiddels vastgestelde "Integrale Vastgoed Strategie" gevolgd, dan leidt de conclusie niet tot een besluit tot aankoop. Voornaamste reden hiertoe is dat het niet logisch is om voor een tijdelijke ruimtevrage een pand in eigendom te nemen. Vastgoedexploitaties voor eigendommen worden, afhankelijk van verschillende factoren, over het algemeen berekend op exploitatietermijnen van 25 tot 30 jaar. Is de beoogde gebruiksduur korter, dan zal in principe worden geadviseerd om een pand te huren. Onze overwegingen zijn in dit specifieke geval echter niet alleen gericht op de integrale vastgoed strategie en de financiële impact inclusief risico's, maar met name ook op humanitaire overwegingen. Tijdelijke huur biedt in deze situatie onvoldoende zekerheid.

1.4 Negatief effect op de financiële bandbreedte

Het wordt met ingang van het jaar 2028 meer dan in de afgelopen jaren een uitdaging om de begroting en het meerjarenperspectief sluitend te krijgen. Aankoop van een dergelijke omvang en met dergelijke risico's is, ook in de beeldvorming, wellicht moeilijk te matchen met deze opgave. Dit voorstel heeft een negatief effect op de bandbreedte en wordt meerjarig verwerkt in de begroting.

1.5 De inzet van de algemene reserve is begrensd.

Vanaf 2024 kunnen gemeenten een deel van hun reserves en overschotten inzetten ter dekking van structurele lasten. Van het vrij besteedbaar gedeelte van de reserves mogen zij 10% inzetten voor het dekken van structurele lasten. Mits de solvabiliteit (verhouding tussen eigen vermogen en vreemd vermogen) boven de 20% blijft en het weerstandvermogen naar oordeel van de toezichthouder (provincie) voldoende blijft. Dit voorstel zet een deel van het vrij

beschikbaar vermogen in om de aankoop te bekostigen. In de toekomst kan er dus minder vrij besteedbaar vermogen worden ingezet om eventuele tekorten op te vangen.

6. Financiën:

In deze paragraaf gaan wij nader in op de financiële dekking, de keuze(s) die wij daarin voorstellen en de impact daarvan op de financiële bandbreedte.

Aankoop	€ 1.850.000
Aankoop bestaand uit:	
Grond	€ 500.000 (op grond wordt niet afgeschreven)
Opstal	€ 1.350.000
Totaal	€ 1.850.000
Bijkomende kosten (o.a. notaris/taxatie)	€ 15.000
Totaal verwervingskosten	€ 1.865.000

Totaal af te schrijven bedrag	€1.365.000
Afschrijvingstermijn	25 jaar
Rente percentage	1% over totaal verwervingskosten
Termijn	Aankoop in 2025, afschrijven vanaf 2026

	2026	2027	2028	2029
Investeringskosten				
Afschrijvingslasten	- € 54.600	- € 54.600	- € 54.600	- € 54.600
Rentelasten	- € 18.650	- € 18.650	- € 18.650	- € 18.650
Dekking afschrijvingslasten uit dekkingsreserve	+ € 54.600	+ € 54.600	+ € 54.600	+ € 54.600
Exploitatielasten				
Nutsvoorzieningen	- € 50.875	- € 32.240	- € 32.240	- € 32.240
Dagelijks onderhoud	- € 2.925	- € 0	- € 0	- € 0
Eigenaarskosten	- € 14.100	- € 14.100	- € 14.100	- € 14.100
Groot onderhoud	- € 187.000	- € 187.000	- € 187.000	- € 187.000
Totaal exploitatielasten	- € 254.900	- € 233.340	- € 233.340	- € 233.340
Dekking door regeling opvang ontheemden Oekraïne*	+ € 53.800	€ 0	€ 0	€ 0
Negatief effect op de bandbreedte	- € 219.750	- € 251.990	- € 251.990	- € 251.990

* De bekostigingsregeling opvang ontheemden Oekraïne kent formeel de einddatum maart 2026. Echter zolang er geen einde komt aan de oorlog in Oekraïne is de verwachting dat de Rijksoverheid deze regeling in stand houdt. In dit voorstel is de formele einddatum als uitgangspunt voor de financiën gebruikt.

Vanaf maart 2026 hebben wij geen rekening meer gehouden met deze regeling. Gezien het voornemen om het pand enkel te gebruiken voor opvang van Oekraïners en uit voorzichtigheidsprincipe, is er vanaf maart 2026 geen rekening gehouden met huurinkomsten of andere compensatie voor de te maken kosten.

Wij verwachten echter dat het Rijk ook na maart 2026 een financiële compensatie zal voortzetten, indien de situatie niet wijzigt. In dit voorstel gaan wij hier voorzichtigheidshalve niet vanuit, terwijl de overschotten op het budget Oekraïne in de afgelopen jaren fors bleken te zijn. Zo fors dat het aankoopbedrag van het pand aan De Haak 14 feitelijk al gecompenseerd werd. De nutsvoorziening hebben wij op 20% geraamd van het huidige gebruik (€ 161.200). De kosten voor eigenaarskosten en groot onderhoud worden wel gehandhaafd in deze jaren. Mocht dit wijzigen dan wordt dit in de toekomstige P&C producten aangepast. Nutsvoorzieningen en dagelijks onderhoud zijn reeds in het verleden uit deze regeling betaald.

Bij het berekenen van het bedrag voor groot onderhoud is rekening gehouden met het verduurzamen van het pand naar de geldende regelgeving met betrekking tot verduurzaming van kantoorpanden.

Saldo reserve opvang vluchtelingen stand 1-1-2025	€ 782.550
Reeds begrote onttrekkingen	- € 25.000
Te besteden saldo	€ 757.550
Inzet saldo voor dekkingsreserve kapitaallasten de haak	- € 757.550
Saldo reserve opvang vluchtelingen 31-12-2025	€ 0

Te dekken kapitaallasten totaal	€ 1.365.000
Dekking via reserve opvang vluchtelingen	€ 757.550
Dekking via algemene reserve	€ 607.450

Indien er **geen** dekkingsreserve wordt gevormd, heeft de aankoop het volgende negatieve effect op de bandbreedte:

	2026	2027	2028	2029
Negatief effect op de bandbreedte	- € 73.250	-€ 306.590	-€ 306.590	-€ 306.590

Wanneer het pand aangekocht wordt hoeft er geen huur meer betaald te worden aan de verhuurder. Deze huurlasten, € 19.552 per maand (prijsspeil 2025), zijn momenteel niet opgenomen in de begroting, omdat deze direct wegvallen tegen de inkomsten vanuit het Rijk. Daarmee heeft het niet meer betalen van huur aan de huidige verhuurder, geen effect op de bandbreedte.

7. Participatie:

Welke trede op de participatieladder is gekozen?

Is niet van toepassing.

Welke participatiemethode(n) is gekozen?

Is niet van toepassing.

Welke doelgroepen en stakeholders zijn betrokken?

Is niet van toepassing.

8. Communicatie

Met verkopende partij zijn constructieve gesprekken gevoerd. Aan de hand van uw raadsbesluit zullen wij opnieuw met de verkopende partij in gesprek gaan om tot een afronding te komen.

9.Vervolg

Na instemming met de aankoop en het ter beschikking stellen van het benodigde krediet door uw Raad zal het college besluiten tot aankoop van het pand. Na eigendomsoverdracht bij de notaris zal het deel van het (technische) beheer dat nu nog bij de huidige eigenaar ligt worden overgenomen. De huidige invulling van opvang wordt op dezelfde wijze voortgezet.

De planologische bestemming van het pand is "bedrijf". Wanneer de tijdelijke ontheffing ten behoeve van de huisvesting eindigt zal het pand in beginsel worden verkocht. Een dergelijke verkoop valt binnen de bevoegdheden van het college.

Bijlage(n)

Geen.