



Baarle-Nassau
Baarle-Hertog

RAADSVOORSTEL

Commissie B&M:	24 januari 2024	Raadsvergadering:	7 februari 2024
Cluster:	Projecten	Portefeuillehouder :	Wethouder van Tilborg
Afdeling:	Ruimtelijke ontwikkeling	Programma:	
Zaaknummer:	1044072		

Voorstel tot Hernieuwd voorstel locatiekeuze huisvesting ambtelijke organisatie ABG

1. Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met Anne Frankplein 12 in Rijen als locatie voor de centrale huisvesting van de ABG-organisatie;
2. In te stemmen met een, door het ABG-bestuur te voteren, krediet voor de aankoop van pand Anne Frankplein 12 te Rijen van € 3.905.000;
3. De daarmee gepaard gaande verhoging van de gemeentelijke bijdrage aan de ABG-organisatie, ter bekostiging van de rentelasten, van € 25.000 welke middels een begrotingswijziging worden verwerkt;
4. In te stemmen met het laten opstellen van een ontwerpvoorstel door de ABG-organisatie;

2. Eerdere besluitvorming

1. Raadsbesluit 10 februari 2021 waarbij ingestemd met het procesvoorstel huisvesting ABG-organisatie;
2. Raadsbesluit 29 september 2021 waarbij ingestemd is met het vaststellen van de uitgangspunten voor het ontwerpvoorstel voor de huisvesting van de ABG-organisatie;
3. Raadsbesluit van de gemeente Gilze en Rijen en Alphen-Chaam op 9 en 13 februari 2023 waarbij akkoord is gegaan met de locatie 'voormalige hockeyvelden' in Rijen voor de nieuw te realiseren huisvesting voor de ABG-organisatie in Rijen en waarvoor een voorbereidingskrediet beschikbaar is gesteld;
4. Geamendeerd raadsbesluit van gemeente Baarle-Nassau van 13 februari waarbij de besluitvorming gedeeltelijk is gewijzigd door opdracht te geven voor een onderzoek naar andere alternatieve locaties voor de huisvesting van de ABG-organisatie.

3. Samenvatting

De ABG-gemeenten (Alphen-Chaam, Baarle-Nassau en Gilze en Rijen) gaan hun ambtelijke organisatie (ABG-organisatie) gezamenlijk huisvesten onder één dak. Hiervoor is in februari 2021 het procesvoorstel vastgesteld. In oktober 2021 zijn de uitgangspunten vastgesteld, zo ook voor de (her)huisvesting van de drie afzonderlijke bestuurszetels inclusief publieke dienstverlening. Op 8, 9 en 13 februari 2023 is aan de gemeenteraden van de ABG-gemeenten afzonderlijk een voorstel voorgelegd met betrekking tot de locatiekeuze van de 'voormalige hockeyvelden' te Rijen en het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van totaal € 1.000.000,- . De gemeente Baarle-Nassau gaf op dit voorstel aan een nader onderzoek te willen naar andere alternatieve locaties. De uitkomst van dit onderzoek vraagt opnieuw om een besluit voor wat betreft de locatiekeuze van alle betrokken gemeenteraden.

Voorstel

4. Inleiding

Het ABG-bestuur heeft uit de uitkomsten van het alternatieve locatie onderzoek van Rho adviseurs - dat op 13 februari 2023 door de raad van Baarle-Nassau werd opgedragen - geconcludeerd dat van alle onderzochte locaties, de locatie Anne Frankplein 12 te Rijen de meest kansrijke is. De locatie voldoet aan de gestelde uitgangspunten en heeft meer potentie dan de locatie van de 'voormalige hockeyvelden'. Op 1 november jl. hebben de betrokken gemeenteraden een raadsinformatiebrief ontvangen over de uitkomsten van het onderzoeksrapport en de keuze die het ABG-bestuur naar aanleiding van dit rapport heeft gemaakt (bijlage 1).

Beoogd effect

Hierbij geven we uitvoering aan eerder genomen besluiten.

5. Argumenten

1.1 Alvorens overgegaan kan worden tot een ontwerpplan voor de nieuwe huisvesting van de ABG-organisatie, zullen alle betrokken gemeenteraden tot een eenduidig besluit moeten komen voor wat betreft de locatie ervan.

De besluiten van de betrokken gemeenteraden op 8, 9 en 13 februari jl. waren voor wat betreft de locatiekeuze niet eenduidig, door het amendement van de raad van Baarle-Nassau van 13 februari 2023. Het amendement heeft ertoe geleid dat er een nader onderzoek naar alternatieve locaties uitgevoerd moest worden. Het onderzoeksrapport is vervaardigd door Rho adviseurs. Hierin zijn uiteindelijk acht locaties beschreven die in meer of mindere mate geschikt zijn voor de bouw van de centrale huisvesting.

1.2 Uit het nader alternatieve locatie onderzoek komt Anne Frankplein 12 in Rijen als meest kansrijke locatie naar voren.

Het opgeleverde rapport van Rho-adviseurs is een goede verkenning van alternatieven die in meer of mindere mate voldoen aan de vastgestelde uitgangspunten. In de raadsinformatiebrief van 1 november 2023 bent u al geïnformeerd over de uitkomsten van het onderzoeksrapport en de conclusie die het ABG-bestuur naar aanleiding van dit rapport heeft gemaakt. De locatie aan de Anne Frankplein 12 in Rijen komt nadrukkelijk als meest geschikte locatie naar voren.

1.3 Met wijziging van de locatiekeuze voor de nieuwe huisvesting van de ABG-organisatie wijzigt het doel van het eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet niet.

Eerder is door alle betrokken gemeenteraden in totaal een voorbereidingskrediet van € 1.000.000,- beschikbaar gesteld voor de voorbereidende werkzaamheden voor een nieuwe huisvesting van de ABG-organisatie. Daarbij is niet benoemd dat dit krediet bedoeld was voor een specifieke locatie. Aangezien de locatie wijzigt naar die van Anne Frankplein 12 in Rijen, zal tegelijkertijd het eerder beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet eveneens hiervoor beschikbaar zijn.

2.1 Wanneer ingestemd wordt met de locatiekeuze, dan zal spoedig overgegaan moeten worden tot aankoop van het kantoorpand aldaar waarvoor momenteel geen budget beschikbaar is, en zal het voorlopig ontwerp opgesteld worden.

Het kantoorpand op locatie Anne Frankplein 12 in Rijen zal vooruitlopend op het vaststellen van het definitieve krediet verworven moeten worden, omdat er een aannemelijk risico bestaat dat het anders voortijdig aan derden wordt verkocht. De

huidige eigenaar van het pand heeft te kennen gegeven het pand te willen verkopen aan de ABG-organisatie. Het transport van de aankoop dient uiterlijk einde van februari 2024 plaats te vinden. Om tot definitieve aankoop over te kunnen gaan is in totaal een budget nodig van € 3.905.000.

Dat bedrag is als volgt opgebouwd:

Onderdeel	Bedragen
Vergoeding van de aankoopprijs panden door huidige eigenaren	€ 2.850.000,-
Vergoeding overdrachtsbelasting en notariskosten van huidige eigenaren door aankoop in 2022	€ 233.000,-
Vergoeding rentelasten van huidige eigenaren sinds aankoop	€ 222.000,-
Vergoeding van ontwikkelkosten voormalig woningbouwplan door huidige eigenaren	€ 300.000,-
Vergoeding van de winstderving van huidige eigenaren door verkoop ontwikkellocatie	€ 300.000,-
Totale bedrag van de aankoop Anne Frankplein 12	€ 3.905.000,-

De verkopende partij heeft vooraf duidelijk aangegeven dat alle kosten welke men na aankoop van het pand heeft gemaakt vergoed dienen te worden bij verkoop aan een kopende partij. Dat is in bovenstaande tabel weergegeven waarbij naast de verwervingsprijs destijds ook de overdrachtsbelasting en notariskosten vergoed dienen te worden. De overige drie onderdelen zijn (extern) getoetst op basis van de jaarcijfers van de verkopende partij, op marktconformiteit én is het resultaat van de gevoerde onderhandelingen. In afwachting van het besluitvormingsproces is daarnaast overeengekomen dat de het bedrag, tegen de marktwerking in, is bevroren.

Voor het totaalbedrag zal het ABG-bestuur, na instemming van de drie gemeenteraden, een krediet voteren. Daarnaast heeft het ABG-bestuur een taxatierapport op laten stellen van de huidige marktwaarde van het bestaande pand (bijlage 2).

1.1 De aankoop van het pand leidt tot financieringslasten bij de ABG-organisatie die doorberekend worden aan de deelnemende gemeenten

De aankoop van het pand is gepland uiterlijk eind februari 2024. Dit brengt vanaf dat moment voor de ABG-organisatie rentekosten met zich mee. Deze rentekosten worden volgens de algemene verdeelsleutel door berekend aan de betreffende gemeenten. De verdeling is dan als volgt:

- Gemeente Alphen-Chaam 24,6% van € 3.905.000 * 3,5% voor 10 maanden = € 28.000 (afgerond) voor boekjaar 2024 en € 34.000 (afgerond) voor boekjaar 2025 en verder
- Gemeente Baarle-Nassau 21,6 % van € 3.905.000 * 3,5% voor 10 maanden = € 25.000 (afgerond) voor boekjaar 2024 en € 30.000 (afgerond) voor boekjaar 2025 en verder
- Gemeente Gilze en Rijen 53,8 % van € 3.905.000 * 3,5% voor 10 maanden = € 61.000 (afgerond) voor boekjaar 2024 en € 74.000 (afgerond) voor boekjaar 2025 en verder

Deze lasten worden middels een begrotingswijziging verwerkt.

2.1 De volgende stap in het proces is stap 3 van het procesvoorstel huisvesting ABG-organisatie d.d. 11 februari 2021 en betreft het uitwerken van een ontwerpvoorstel

Het onderhavige voorstel is een tussenstap tussen stap 2 en stap 3 van het genoemd procesvoorstel. Na instemming van de locatiekeuze en beschikbaar stellen van de budgetten kan dit proces worden uitgewerkt.

6. Risico's en kanttekeningen

1.1 De drie betrokken gemeenteraden nemen geen éénduidig besluit.

De (her)huisvesting van de ABG-organisatie is een fysieke vertaalslag van de gewenste organisatie en samenwerking. Er kan pas een volgende stap in het proces gemaakt worden om tot nieuwe huisvesting van de ABG-organisatie te komen, wanneer alle betrokken raden het eens zijn over de aankoop van de locatie. Wanneer er onverhoopt geen eenduidige uitkomst is, dan bestaat het risico om in een impasse terecht te komen voor wat betreft de gehele (her)huisvesting van de ABG-organisatie en de bestuurszetels van de drie aangesloten gemeenten.

7. Alternatieven

Er zijn meer alternatieve locaties onderzocht die allen mogelijk zijn, maar die minder kansrijk uit de bevindingen zijn gekomen dan de voorgestelde locatie. Daarnaast geven de geconstateerde onzekerheden bij de andere alternatieve locaties meer risico's in tijd en financiën. Tevens is de optie huren onderzocht maar dit wordt niet als kansrijk geacht.

8. Lasten, baten en dekking

De aanvullende rentekosten bedragen € 25.000 voor 2024 en € 30.000 voor de jaren daarna en worden middels een begrotingswijziging verwerkt. In tabelvorm ziet het er als volgt uit:

	2024		2025		2026		2027	
Saldo begroting 2024 - 2027	106.906	V	140.335	V	128.655	V	-505.415	N
Rentelasten centrale huisvesting	-25.000	N	-30.000	N	-30.000	N	-30.000	N
Nieuw saldo	81.906	V	110.335	V	98.655	N	-535.415	N

Het saldo begroting zoals hierboven weergegeven is inclusief de toepassing van de correctie op de algemene uitkering.

De geraamde bedragen vanaf 2027 worden bij vaststelling van het definitieve investeringskrediet verwerkt. Het zit daarmee in de reeds genoemde meerjarenraming vanaf 2027 en worden bij de definitieve kredieten geactualiseerd.

9. Relatie tot Baarle-Hertog

Geen relatie.

10. Relatie tot ABG-Organisatie

Gelijkkluidende raadsvoorstellen worden voorgelegd aan de gemeenteraden van Alphen-Chaam en Gilze en Rijen.

11. Communicatie en vorm van participatie

Over uw besluit zal de huidig eigenaar van het kantoorgebouw op locatie Anne Frankplein 12 te Rijen schriftelijk geïnformeerd worden.

Voorts zullen alle medewerkers van de ABG-organisatie gelijktijdig geïnformeerd worden over de stand van zaken in het proces.

Daarnaast zullen de omwonenden ook worden geïnformeerd over dit besluit.

12. Vervolg

Na een positief besluit van alle betrokken gemeenteraden op dit voorstel wordt overgegaan tot de voorbereidingen van een ontwerpplan op de locatie Anne Frankplein 12 te Rijen. Op basis van het voorlopige ontwerpplan zal vervolgens een definitief kredietvoorstel voor de realisatie van het plan aan alle betrokken gemeenteraden worden gedaan. We verwachten dat het ontwerpplan medio mei 2024 voor besluitvorming gereed zal zijn.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN BAARLE-NASSAU

P.W.M. Geurts

Secretaris

M.H.M.R. de Hoon- Veelenturf

burgemeester

- Bijlage(n):*
- 1. Raadsinformatiebrief 1 november 2023 huisvesting ABG*
 - 2. Taxatierapport Anne Frankplein 12 Rijen*



Baarle-Nassau
Baarle-Hertog

DE RAAD VAN DE GEMEENTE BAARLE-NASSAU;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders nr. 1042154;

gelet op het bepaalde in;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met Anne Frankplein 12 in Rijen als locatie voor centrale huisvesting van de ABG-organisatie;
2. In te stemmen met een, door het ABG-bestuur te voteren, krediet voor de aankoop van pand Anne Frankplein 12 te Rijen van € 3.905.000;
3. De daarmee gepaard gaande verhoging van de gemeentelijke bijdrage aan de ABG-organisatie, ter bekostiging van de rentelasten, van € 25.000 welke middels een begrotingswijziging zal worden verwerkt;
4. In te stemmen met het laten opstellen van een ontwerpvoorstel door de ABG-organisatie;

Aldus besloten in de openbare vergadering van 7 februari 2024

DE GEMEENTERAAD VAN BAARLE-NASSAU

H.C. Veraart
Griffier

M.H.M.R. de Hoon- Veelenturf
Voorzitter