

<b>Datum raadsvergadering:</b>	2 juli 2014	<b>Agenda nr.:</b>	(in te vullen door griffie)
<b>Portefeuillehouder:</b>	T. Theunis	<b>Registratiecode:</b>	(in te vullen door griffie)
<b>Onderwerp:</b>	Aankoop EKP		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

## Voorstel

Samenvatting:

De gemeente heeft een voorlopige koopovereenkomst gesloten voor het pand Kadeplein 2 (voormalig EKP) te Roosendaal. Aankoop van dit object is wenselijk voor het oplossen van de parkeerproblemen, die het gebied Stadsoevers krijgt bij de gedachte gebiedsontwikkeling. Daarnaast kan het object mogelijk ook gedeeltelijk een andere invulling krijgen dan alleen parkeren. Een nader onderzoek daartoe zal na aankoop worden uitgevoerd.

Wij stellen u voor:

het voor deze transactie benodigde krediet beschikbaar te stellen ten laste van complex SpoorHaven 1<sup>e</sup> fase door vaststelling van het besluit tot wijziging van de begroting van de gemeente voor het dienstjaar 2014.

## Aanleiding

De voorgenomen transactie vloeit voort uit een aanbod van de huidige eigenaar van het pand en de daarop volgende onderhandelingen, zulks met het oog op de voorgenomen gebiedsontwikkeling Stadsoevers.

## Kader

Raadsbesluit 12 maart 2009 vaststellen bestemmingsplan "SpoorHaven 1e fase".

Raadsbesluit 29 mei 2013: vaststellen Ontwikkelvisie Stadsoevers

## Motivering / toelichting

Ondanks dat in 2012 gestart is met de nieuwbouw van het ROC, is het de gemeente nog niet gelukt om ook de gecontracteerde ontwikkelaars te verleiden tot de realisatie van woningen binnen het gebiedsdeel Stadsoevers Zuid. In het gesloten akkoord op hoofdlijnen tussen de ontwikkelaars en de gemeente is vastgesteld, dat de vigerende Samenwerkingsovereenkomst en het daaraan ten grondslag liggende stedenbouwkundig plan niet meer aansluit bij de wensen van de markt. Het plan is onvoldoende faseerbaar en afzetbaar en daardoor niet verkoopbaar. Sinds maart 2012 wordt gewerkt aan een bijstelling van de samenwerkingsovereenkomst conform het gesloten akkoord op hoofdlijnen maar dit heeft nog niet geleid tot een nieuwe samenwerkingsovereenkomst.

Inmiddels is wel, conform de door de raad vastgestelde ontwikkelvisie van 29 mei 2013, begonnen met de renovatie van het Kadeplein en wordt binnenkort gestart met de doortrekking van de wethouder Lanenstraat, de renovatie van de Oostelijke Havendijk en de aansluiting van de in aanbouw zijnde passerelle op het openbaar gebied. Daarnaast wordt er op dit moment ook een onderzoek uitgevoerd naar de omvormmogelijkheden van het pand Kadeplein 3 (Douanekantoor) in 44 appartementen.

Zowel de realisatie van het ROC als het omvormen van het Douanekantoor naar 44 appartementen verhoogt de parkeerdruk op het gebied. Beide ontwikkelingen hebben geen danwel onvoldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein.

Bovendien zal op termijn ook de parkeercapaciteit op het Kadeplein ter discussie worden gesteld in het kader van een nieuw te ontwikkelen stedenbouwkundig plan, dat wel faseerbaar en afzetbaar is binnen de huidige woningmarkt.

Een mogelijkheid om deze toenemende parkeerdruk op te lossen is om het pand Kadeplein 2 (voormalig expeditie knoop punt EKP) aan te kopen en geheel of gedeeltelijk om te vormen tot een

parkeerfaciliteit voor het gehele gebied. Met de aankoop van dit object slaat de gemeente gelijk meerdere vliegen in een klap t.w.:

1. hiermee wordt voorkomen dat het gebied een groter negatief imago krijgt dan het op dit moment al heeft vanwege de sterk vertraagde ontwikkelplanning en door de leegstand, die ontstaat nadat het ROC in november a.s. dit pand als huurder heeft verlaten;
2. de parkeerproblematiek van specifiek het ROC en het douanekantoor (Kadeplein 3) alsmede van de toekomstige gebiedsontwikkeling ontwikkeling komt, wordt hierdoor opgelost;
3. 4 grote ontwikkelingen (nieuwbouw ROC, reconstructie Kadeplein, omvormen Douanekantoor en EKP) zullen Stadsoevers in een ander daglicht plaatsen. Hiermee wordt het negatieve beeld dat er bestaat over Stadsoevers positief beïnvloed. Naar alle waarschijnlijkheid zal dit ook een aanzuigende werking hebben voor andere, particuliere investeerders in Stadsoevers dan de huidige partijen, waardoor de afhankelijkheidsrelatie met de contractspartijen vermindert;

De koopsom is ruim onder (redelijk) recent uitgebrachte taxaties.

Met toepassing van artikel 25 van de gemeentewet leggen wij u geheimhouding op met betrekking tot de in de stukken vermelde cijfers

### **Doel en evaluatie**

De verkrijging van de eigendom van het pand Kadeplein 2 met bijbehorende percelen, zodat daarmee bestaande en toekomstige parkeerproblemen kunnen worden opgelost.

### **Financiële aspecten en consequenties**

De koopsom voor het EKP bedraagt € 1.334.292,- bij een overdracht per 15 juli 2014. Deze koopsom bestaat uit een koopsom voor de locatie inclusief gebouw ad € 1.250.000,- vermeerderd met verhuuropbrengstenverlies tot 1 november 2014, zijnde € 84.292,-. Daarnaast moeten ook nog de overdrachtskosten betaald worden.

Het te vergoeden verhuuropbrengstenverlies wordt gecompenseerd door nog door de gemeente te ontvangen huuropbrengsten van de huidige huurder van het gebouw (ROC West- Brabant) over de resterende huurperiode vanaf de datum aankoop 1 november 2014.

De koopsom en de overdrachtskosten komen ten laste van de post materieel vast actief. In de programmabegroting 2014 is daarmee geen rekening gehouden, zodat voor de verwerving van dit object afzonderlijk krediet beschikbaar dient te worden gesteld.

Met het ROC West-Brabant zijn bindende afspraken gemaakt over het betalen van een éénmalige en een jaarlijkse vergoeding voor het realiseren van 150 parkeerplekken op het terrein van het EKP. Hiermee kunnen de jaarlijkse kosten verbonden aan de financiering voor de aankoop van het EKP vrijwel geheel gedekt worden.

### **Communicatie**

De eigenaar, Bouwinvest Real Estate, is schriftelijk in kennis gesteld van ons principe-aankoopbesluit van de betreffende koopovereenkomst.

Nadat het vereiste krediet is gevoteerd zullen wij de eigenaren schriftelijk informeren over de verdere afwikkeling van de transacties.

### **Bijlagen**

- a. koopovereenkomst;
- b. begrotingswijziging.

Het ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,

De Burgemeester,

<b>Datum raadsvergadering:</b>	2 juli 2014	<b>Agenda nr.:</b>	(in te vullen door griffie)
<b>Portefeuillehouder:</b>	T. Theunis	<b>Registratiecode:</b>	(in te vullen door griffie)
<b>Onderwerp:</b>	Aankoop EKP		

De raad van de gemeente Roosendaal,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders.

Gelet op het advies van de raadscommissie Omgeving d.d. 11 juni 2014.

Besluit:

- het voor deze transactie benodigde krediet beschikbaar te stellen ten laste van materieel vast actief (7xxxxx) door vaststelling van het besluit tot wijziging van de begroting van de gemeente voor het dienstjaar 2014.
- de opgelegde geheimhouding te bekrachtigen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 2 juli 2014.

De griffier,

De voorzitter,