

## **AANLEIDING**

### **Mariadal versus Groot Mariadal**

In het najaar van 2017 heeft de Provincie Noord-Brabant, eigenaar van het kloostercomplex Mariadal, een overeenkomst gesloten met BVR voor de verkoop en herontwikkeling van Mariadal. De gemeente Roosendaal verleent medewerking aan dit plan door middel van het verzorgen van de benodigde bestemmingsplanprocedure en heeft daarvoor op in 2018 met BVR een anterieure overeenkomst gesloten. De gemeente levert tevens een financiële bijdrage € 450.000,- aan de provincie Noord-Brabant (raadsbesluit 108556/2017-63 van 30 november 2017).

Gelijktijdig met de ontwikkeling van Mariadal vindt in ditzelfde gebied de duurzame renovatie van het stadskantoor en de vernieuwbouw van de Gertrudismavo aan de Vincentiusstraat plaats. Ook hebben KPO Roosendaal (Jeroen Bosch school) en Kober kinderopvang de ambitie hun samenwerking uit te breiden in een nieuw te ontwikkelen Speel Leer Centrum.

Deze ontwikkelingen en ambities beïnvloeden elkaar aanzienlijk en dienen in samenhang te worden gezien. Partijen hebben reeds overleg gevoerd en zien kansen en meerwaarde in een integrale duurzame gebiedsontwikkeling. Samen is reeds een schetsontwerp Groot Mariadal gemaakt. De volgende stap is om de haalbaarheid van deze ideeën nader te onderzoeken (reeds gestart).

Uw raad is op 20 november jl. over deze mogelijke ontwikkeling reeds geïnformeerd tijdens de raadsinformatieavond "*Mariadal + Huis van Roosendaal*".

### **HUIS van Roosendaal**

In december jl. heeft uw Raad ingestemd met het beschikbaar stellen van het totaalkrediet ten behoeve van het project HUIS van Roosendaal. Alle voorbereidende activiteiten zijn gestart. Zo is het gekozen ontwerpteam begonnen met de ontwerpfasen. Deze fase loopt tot medio 2019. Hierna wordt het project(werk) aanbesteed.

Gelijktijdig met deze ontwikkelingen is nagedacht over mogelijke scenario's van tijdelijke huisvesting tijdens het renovatietraject HUIS van Roosendaal. Daarbij zijn de volgende leidende uitgangspunten aangehouden:

- *Dienstverlening*: De huidige dienstverlening richting de inwoners van de stad dient zoveel als mogelijk intact gelaten te worden. Inwoners mogen geen hinder/nadeel ondervinden van de tijdelijke huisvesting.
- *Investeringskosten*: De kosten voor tijdelijke huisvesting dienen zo laag mogelijk te zijn. Alle investeringen dienen immers alleen ter overbrugging van de periode van tijdelijke bewoning.
- *Uni-locatie*: Vanwege efficiencyoverwegingen heeft het grote voorkeur om gedurende de renovatie alle medewerkers (inclusief Bestuur en Publieksdiensten) te huisvesten in één locatie.

De meest geschikte locatie is klooster Mariadal gebleken.

Onderzocht is op welke wijze en onder welke voorwaarden het gewenste gebruik als tijdelijke huisvesting van de gemeentelijke organisatie en het onderzoeken van de haalbaarheid van Groot Mariadal het beste kan worden geregeld.

De uitkomst van veelvuldig overleg tussen de provincie en BVR is de contractovername van de Provincie Noord-Brabant met BVR. Dit betekent kort gezegd dat de gemeente in de plaats treedt van de provincie in de reeds tussen provincie en BVR gemaakte afspraken over de verkoop en herontwikkeling van het kloostercomplex. De gemeente wordt daarmee (tijdelijk) eigenaar van

Mariadal en BVR ontwikkelt nog steeds het kloostercomplex, o.b.v. het gecontracteerde plan en bijbehorende contractafspraken, zij het met vertraging a.g.v. tijdelijk gebruik door gemeente. De reeds gemaakte afspraken tussen partijen worden daarbij zoveel als mogelijk 1-op-1 overgenomen.

Met BVR zijn aanvullende afspraken gemaakt in afwijking van en in aanvulling op de contractovername van de verkoop- en herontwikkelingsovereenkomst. Deze afspraken betreffen (aanvullende) voorwaarden van BVR om aan de vertraging die ontstaat in de herontwikkeling, het tijdelijk gebruik van Mariadal door de gemeente, het onderzoeken van de haalbaarheid Groot Mariadal en de contractovername mee te werken.

Na de periode van tijdelijke huisvesting van de gemeentelijke organisatie én het onherroepelijk worden van de bestemmingsplanwijziging voor Mariadal levert de gemeente het kloostercomplex aan BVR door t.b.v. verdere ontwikkeling.

Daarnaast hebben zowel BVR, KPO, OMO en de gemeente de wens om samen de haalbaarheid van de ambitie Groot Mariadal te onderzoeken. Hiertoe sluiten zij een intentieovereenkomst. Met het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek wordt duidelijk of de ambitie Groot Mariadal realiseerbaar is en onder welke voorwaarden. Op basis van de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek zullen de bij de overeenkomst betrokken partijen ieder voor zich besluiten of de ambities wat hen betreft uitvoerbaar zijn.

Het college heeft besloten daartoe de benodigde overeenkomsten te sluiten met de betrokken partijen. Deze overeenkomsten zijn aangegaan onder de opschortende voorwaarde dat uw Raad het benodigde krediet hiervoor beschikbaar stelt.

Wij stellen u voor om

1. Een krediet van €3.408.818 beschikbaar te stellen voor de aankoop van Mariadal;
2. Een geldlening aan te gaan voor een periode tot uiterlijk 31 december 2021;
3. Ter dekking van de afschrijvingslasten van totaal €681.765 de jaarlijkse storting in de Bestemmingsreserve nieuw/verbouw stadskantoor te verlagen;
4. Bij levering van het kloostercomplex Mariadal de boekwinst van €681.765 te storten in de Bestemmingsreserve nieuw/verbouw stadskantoor;
5. Bijgevoegde begrotingswijziging 2019-19 vast te stellen;

#### **BEOOGD RESULTAAT**

1. Duidelijkheid over de haalbaarheid van de ambitie Groot Mariadal.
2. De gemeentelijke organisatie tijdelijk huisvesten in Mariadal, gedurende het renovatietraject van het HUIS van Roosendaal.
3. Uitvoering kunnen geven aan de gesloten overeenkomsten.

## **ARGUMENTEN**

### *1.1 Mariadal is de meest geschikte locatie voor tijdelijke huisvesting gedurende het renovatietraject van HUIS van Roosendaal.*

Op basis van eerder genoemde uitgangspunten zijn alleen het EKP-gebouw en klooster Mariadal als tijdelijke huisvestingslocatie geschikt. Het gefaseerd (ver)bouwen van het stadskantoor blijkt geen reële optie omdat dit onevenredig hinder en nadeel geeft voor bezoekers/gebruikers, kosten en tijd.

Beide gebouwen zijn vervolgens nadrukkelijker onderzocht op haalbaarheid. Daarbij is, naast eerdergenoemde uitgangspunten, ook gekeken naar de doorlooptijd om het gebouw gebruiksklaar te maken, de risico's van de verbouwpogave en de benodigde investeringskosten. Op alle onderdelen scoort klooster Mariadal beduidend beter.

### *1.2 Voor het verkrijgen in eigendom van Mariadal is een investering van €3.408.818 nodig*

Voor het verkrijgen in eigendom van Mariadal is een investering nodig van €3.408.818. De jaarlijkse lasten die verbonden zijn aan de aankoop van dit pand bestaan uit rente en afschrijving. Daarnaast zijn er ook eenmalige kosten in de vorm van aankoopkosten en kosten verbonden aan het verkrijgen van de projectfinanciering.

### *2.1 De aankoop van Mariadal is bedoeld als tijdelijke overbrugging*

Na het tijdelijk gebruik wordt het pand tegen hetzelfde bedrag doorverkocht aan BVR. Voor deze situatie wordt voorgesteld om niet de normale financiering te volgen maar een aflossingsvrije projectfinanciering aan te gaan (volledige aflossing vindt plaats aan het einde van de looptijd van de financiering). Een aflossingsvrije projectfinanciering leidt tot substantieel lagere jaarlijkse rentelasten.

### *3.1 Dekking lasten verbonden aan de kredietverlening*

Voorgesteld wordt om de totale afschrijvingskosten ten laste te brengen van de jaarlijkse reservering t.g.v. de bestemmingsreserve Nieuw- en verbouw stadskantoor.

Gedurende de projectfinanciering tot eind 2021 vindt er een jaarlijkse afschrijving plaats van €227.255. Over de periode 2019-2021 betekent dit afschrijvingslasten van €681.765.

De aankoopkosten en de rentekosten (totaal €108.125) worden ten laste gebracht van het reeds door uw Raad gevoteerde krediet Renovatie HUIS van Roosendaal, onderdeel tijdelijke huisvesting.

### *4.1 Storting opbrengsten verbonden aan de kredietverlening*

Bij doorverkoop van het pand aan BVR voor €3.408.818 zoals contractueel vastgelegd, ontstaat er een boekwinst van €681.765. Voorgesteld wordt om dit bedrag vervolgens terug te storten in de bestemmingsreserve Nieuw- en verbouw Stadskantoor.

*Nb.* Per saldo hebben de mutaties van de onder 3.1 en 4.1 genoemde punten geen effect op het saldo van de bestemmingsreserve Nieuw- en verbouw stadskantoor.

## **KANTTEKENINGEN & RISICO'S**

### *1.1 Onvoorzien verbouwingskosten en exploitatielasten zijn voor rekening van de gemeente*

De kosten voor het gebruiksklaar maken van de tijdelijke huisvestingslocatie zijn ingecalculeerd in het reeds door uw Raad voteerde krediet van HUIS van Roosendaal. Daarnaast is de gemeente gedurende het tijdelijke eigendom risicodragend. Onvoorzien situaties kunnen leiden tot extra investeringen. Het risico is echter zeer beperkt omdat deze kosten gedekt kunnen worden uit het kaderstellend budget. Ook de huidige exploitatielasten van Stadserf 1 kunnen ter dekking ingezet worden.

### *1.2 Mogelijk wordt overlast door omwonenden Mariadal ervaren*

Met de keuze voor Mariadal als tijdelijke huisvesting voor de gemeente zal het gebouw vaker bezocht worden. Dit betekent naar verwachting een toename van de verkeerstromen en de parkeerdruk rondom het gebouw. Met medewerkers wordt afgesproken dat zijn niet in de directe nabijheid parkeren. Daarnaast gaan we met de betrokken omwonenden in gesprek om hun zorg aan te horen. Wij zorgen dat we gedurende de periode van tijdelijke bewoning goede burens worden van elkaar en met elkaar het gesprek blijven voeren.

### *1.3 Er zijn nog huidige (tijdelijke) gebruikers in Mariadal*

Op dit moment wordt Mariadal nog door enkele Roosendaalse organisaties gebruikt. Met deze partijen zijn afspraken gemaakt over alternatieve huisvesting. Met alle partijen is overeengekomen dat zij Mariadal uiterlijk 1 juli 2019 verlaten. Vanaf deze datum is het pand voor de gemeente beschikbaar.

### *2.1 De gemeente blijft langer eigenaar dan voorzien*

Er zijn contractuele afspraken gemaakt met BVR. In uitzonderlijke gevallen bv. faillissement of het niet of later onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Mariadal, kan dit betekenen dat we langer eigenaar blijven van het complex.

Mocht dit het geval zijn, dan zijn er mogelijkheden om het complex opnieuw op de markt te brengen.

## **FINANCIËLE CONSEQUENTIES**

Voor het verkrijgen in eigendom van klooster Mariadal is er een investering nodig van €3.408.818. De verwachte projectrente is 0,33% (indicatief) en bedraagt derhalve voor het eerste half jaar €5.625. Voor dit pand wordt het vigerende afschrijvingsregime gevolgd. Dit betekent dat er gedurende de projectfinancieringsperiode tot eind 2021 een jaarlijkse afschrijving van €227.255 dient plaats te vinden. Over de periode 2019-2021 betekent dit een afschrijving van €681.765.

De verwachte kosten voor de projectfinancieringsperiode zijn derhalve:

Aankoopkosten en projectfinancieringskosten	€ 80.000
Rentekosten	€ 28.125
Afschrijvingskosten	<u>€ 681.765</u>
Totaal	€ 806.564

De aankoopkosten en de rentekosten kunnen ten laste worden gebracht van het reeds door uw Raad gevoteerde krediet Renovatie HUIS van Roosendaal, onderdeel tijdelijke huisvesting.

De afschrijvingskosten kunnen ten laste worden gebracht van de jaarlijkse reservering t.g.v. de bestemmingsreserve Nieuw- en verbouw stadskantoor.

Bij doorverkoop van het pand aan BVR voor €3.408.818 zoals contractueel vastgelegd, ontstaat er een boekwinst van € 681.765. Voorgesteld wordt om dit bedrag vervolgens terug te storten in de bestemmingsreserve Nieuw- en verbouw Stadskantoor.

De kosten voor het gebruiksklaar maken van de locatie zijn ingecalculeerd in het reeds door uw Raad voteerde krediet van HUIS van Roosendaal. De eigenaar- en exploitatielasten voor klooster Mariadal kunnen ook uit dit kaderstellend budget gedekt worden.

## **JURIDISCHE CONSEQUENTIES**

Door het beschikbaar stellen van het krediet vervalt de opschortende voorwaarde in de door het college gesloten overeenkomsten.

## **COMMUNICATIE**

### *HUIS van Roosendaal*

Na het besluit van het collega zijn de volgende doelgroepen geïnformeerd:

- Medewerkers op 26 februari, 16.00 uur
- Omwonenden op 26 februari via persoonlijke uitnodigingen voor inloopmomenten op maandagavond 11 maart en woensdagmiddag 13 maart, 17.30 uur
- Huidige gebruikers klooster Mariadal op 27 februari via een mail van de provincie
- Partners op 26 februari via telefoongesprek
- Raad via een raadsmededeling op 27 februari, 9.00 uur
- Statenmededeling provincie op 27 februari, 9.00 uur
- Persgesprek/- bericht op 27 februari, 10.30 uur

### *Groot Mariadal*

De communicatie rond Groot Mariadal verloopt via dezelfde lijn als die van het HUIS van Roosendaal (betrekken medewerkers, omwonenden, uw raad en de pers). In de loop van het haalbaarheidsonderzoek betrekken we de omgeving van het Groot Mariadal bij het project (bewoners van omliggende straten). Dit geldt ook voor uw Raad.

## **BIJLAGEN:**

- Begrotingswijziging 2019-19