Gemeente Roosendaal

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering:	10 juni 2015	**Agenda nr.:**	5b
Portefeuillehouder:	Theunis	**Registratiecode:**	AF/2015-20
Onderwerp:	Garantstelling gemeente voor de herontwikkeling en exploitatie van het Douanekantoor aan Douanekantoor B.V.		

Aan de raad van de gemeente Roosendaal

Voorstel

Samenvatting:
Het mogelijk maken van de herontwikkeling van het Douanekantoor naar een appartementengebouw waarvan de woningen grotendeels tot de sociale huursector behoren door middel van een garantstelling Gemeente..

Wij stellen u voor:
Akkoord te gaan met de gevraagde garantstelling gemeente tot een maximum van € 8.900.000 voor de herontwikkeling en exploitatie van het Douanekantoor door Douanekantoor B.V., het zusterbedrijf van Coresta Design & Build B.V.

Aanleiding

Coresta Design & Build B.V. heeft vanaf 2014 een vooronderzoek verricht naar de haalbaarheid van de herbestemming voor het voormalige douanekantoor aan het Kadeplein in Roosendaal. Hiertoe is een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente en Coresta Design & Build B.V.
In dit vooronderzoek lag het accent op de maatschappelijke, planologische en financiële haalbaarheid van de herbestemming. Deze fase is inmiddels afgerond.
Coresta Design & Build B.V. heeft de gemeente de aanbieding tot de koop van het Douanekantoor doen toekomen onder de voorwaarde van het verkrijgen van de garantstelling van de gemeente op de financiering voor de herontwikkeling en exploitatie.

Kader

In de woonagenda welke ter besluitvorming voorligt en in een participatief proces met de samenleving tot stand is gekomen is het instrument garantstelling gemeente opgevoerd als een noodzakelijk instrument om de vastzittende woningmarkt weer vlot te kunnen trekken. Dit instrument wordt alleen gebruikt in die situaties waarin het algemeen maatschappelijk belang wordt gediend.

Motivering / toelichting

De herontwikkeling van het Douanekantoor van kantoor naar appartementen, die grotendeels tot de sociale huursector behoren, kan zeer zeker als een ontwikkeling van algemeen maatschappelijk belang gekenmerkt worden. Het is namelijk de maatschappelijke taak van de gemeente om te voorzien in betaalbare en kwalitatief goede woningen voor haar inwoners. Door deze transformatie te ondersteunen worden woningen gerealiseerd waaraan reeds een tekort is, een tekort zal blijven en het tekort alleen maar voor dreigt toe te nemen. Daarnaast draagt deze herontwikkeling ook bij aan de ladder duurzame verstedelijking en geeft het een nieuwe kwaliteitsimpuls aan het kadegebied en de daar achterliggende gebiedsontwikkeling.

Doel en evaluatie

Het voor Douanekantoor BV mogelijk maken van het verkrijgen van het benodigde krediet voor de herbestemming van het Douanekantoor in een appartementencomplex waarin betaalbare en kwalitatief goede woningen worden gebouwd. 2/3 van deze woningen bevinden zich in de sociale huursector.

Financiële aspecten en consequenties

De boekwaarde van het pand bedroeg per 31-12-2014 € 1.450.572
De door een onafhankelijk taxateur vastgestelde taxatiewaarde van het pand bedraagt € 1.050.000
De prijs die de gemeente voor de verkoop van het pand en het verlenen van de garantstelling ontvangt bedraagt € 2.050.000. Dit bedrag bestaat uit € 1.050.000 en een tegemoertkoming voor de

garantstelling van de gemeente ad € 1.000.000. Hierdoor ontvangt de gemeente € 599.428 boven de boekwaarde van 31-12-2014.

In de opgestelde businesscase voor herontwikkeling van het Douanekantoor (het aanbod tot koop) zijn behoudende aannames gehanteerd door Coresta Design & Build B.V.. Deze aannames omvatten:

1. realistische huurprijzen, waarvan consultatie bij Roosendaalse makelaars als resultaat had dat het verhuren van de geplande appartementen tegen deze prijzen geen enkel risico met zich mee zou hoeven brengen;
2. behouden bezettingsgraden (lager dan de gerealiseerde bezettingsgraden bij woningcorporaties)
3. verschillende modaliteitenscenario's voor de invulling van de begane grond.

Indien de businesscase conform het opgestelde financieel model verloopt is er vanaf jaar 17 een situatie ontstaan dat de marktwaarde van het pand in verhuurde staat (€ 6,7 miljoen) hoger is dan de restant schuld (€ 6,1 miljoen) en er geen risico's meer zijn m.b.t. de afgegeven garantstelling.

Desalniettemin kunnen er omstandigheden ontstaan waardoor Douanekantoor B.V tijdens de looptijd van de financieringsovereenkomst financieel in verzuim raakt tegenover de kredietverstrekker. Het risico dat dan ontstaat is dat de kredietverlener een beroep zal doen op de afgegeven garantstelling door de gemeente. Indien deze situatie ontstaat is contractueel geregeld dat de gemeente het eerste recht van hypotheek krijgt. Op basis van dit recht heeft de gemeente de volgende keuzemogelijkheden:

1. de gemeente kan zelf de exploitatie van het gebouw doorzetten en alle rechten en plichten jegens de kredietverstrekker over te nemen of;
2. de gemeente kan besluiten om het restant krediet af te lossen.

In beide gevallen wordt de gemeente eigenaar van het gebouw.

.

Dit risico is van de volgende beheersmaatregelen voorzien:

1. Douanekantoor B.V. legt halfjaarlijks rekening en verantwoording af aan de gemeente over haar bedrijfsvoeringresultaten, zodat de gemeente invloed heeft op de te nemen beheersmaatregelen door Douanekantoor B.V..
2. Douanekantoor B.V. verkrijgt een achtergestelde lening van Coresta Design & Build B.V. van € 400.000. Dit bedrag wordt op een geblokkeerde rekening gestort en dient ter dekking van de reëel berekende onrendabele top in de eerste 20 jaar van de exploitatie. Onttrekkingen aan deze geblokkeerde rekening verlopen altijd in overleg met de gemeente. Deze onttrekking mogen niet verwijtbaar zijn door ondoelmatig gedrag of handelen van Douanekantoor B.V..
3. De gemeente heeft € 1.000.000 boven de taxatiewaarde ontvangen. Door dit bedrag te storten in een risicoreserve kan dit bedrag gebruikt worden als dekking voor het verschil tussen het al dan resterende krediet (boekwaarde) en de marktwaarde bij verkoop

Tot slot wordt vermeld dat een garantstelling een vorm van geoorloofde staatsteun is omdat het voordeel verbonden aan de garantstelling is ontnomen in de vorm van een premie betaling door Coresta Design & Build B.V. aan de gemeente (€ 1 miljoen). Gespecialiseerde juristen van Advocatenkantoor AKD hebben de methodiek beoordeeld en stellen dat de hoogte van deze premie binnen het wettelijke regime van staatsteun ligt.

Communicatie

De gemeenteraad en de inwoners van Roosendaal zijn herhaaldelijk op de hoogte gesteld van het voornemen om het Douanekantoor te transformeren van een kantoorgebouw naar een woongebouw. Hiervoor is in 2014 een raadsmededeling opgesteld waarin de gesloten intentieovereenkomst met Coresta Desig & Build BV is vermeld. Ook tijdens de gehouden woontafels heeft Coresta haar bijdrage hieraan verleend en het project toegelicht.

Bijlagen

Businesscase Douanekantoor

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,
R. Kleijnen

De burgemeester,
mr. J.M.L. Niederer

Gemeente Roosendaal

Raadsbesluit

Datum raadsvergadering:	10 juni 2015	**Agenda nr.:**	5b
Portefeuillehouder:	Theunis	**Registratiecode:**	AF/2015-20
Onderwerp:	Garantstelling gemeente voor de herontwikkeling en exploitatie van het Douanekantoor aan Douanekantoor B.V.		

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. 20 mei 2015.

Besluit:

1. Het Douanekantoor geheel dan wel grotendeels om te vormen van kantoorcomplex naar wooncomplex met minimaal 33 wooneenheden onder de liberaliseringsgrens;
2. Het Douanekantoor te verkopen voor een bedrag van € 1.050.000, vermeerdert met € 1.000.000 als tegemoetkoming voor de gevraagde garantstelling gemeente;
3. De overwaarde te storten in de bestemmingsreserve vastgoed, conform de opgestelde vastgoedregels.
4. Een garantstelling afgeven aan Douanekantoor B.V. gedurende een periode van maximaal 20 jaar tot een maximum bedrag van € 8.900.000 (afhankelijk van de uiteindelijke invulling van de plint) voor de financiering van de herontwikkeling en exploitatie van het Douanekantoor.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 10 juni 2015.

De griffier, De voorzitter,