

Aanleiding

Actiever grondbeleid

De gemeente heeft de ambitie een schielsprong te maken. In het collegeprogramma 2022-2026 is aangegeven dat het huidige college de ambitie heeft om te groeien naar meer dan 100.000 inwoners. Om deze groei op termijn mogelijk te maken komt men nu al in actie. De gemeenteraad heeft daarnaast in november 2021 een motie aangenomen, waarin is verzocht te onderzoeken of een actief grondbeleid een middel kan zijn de woningbouwopgave te versnellen. In dat kader wordt gekeken of de gemeente strategische aankopen zou kunnen doen die direct dan wel indirect een bijdrage kunnen leveren aan de ambities van de gemeente en het collegeprogramma. In het collegeprogramma is opgenomen om in 2023 een gebiedsvisie op te stellen voor de gehele Laan van Brabant. Om tot realisatie van de gebiedsvisie over te kunnen gaan, wordt gekeken of er strategische aankopen kunnen worden gedaan. De Laan van Brabant 68 is een strategische locatie die voor verwerving in aanmerking komt. De gemeenteraad heeft reeds eerder besloten tot de strategische aankoop van de Laan van Brabant 60-64. Met het aankopen van de Laan van Brabant 68 wordt de strategische positie van de gemeente verder versterkt.

Vervanging brandweerkazerne

De brandweerkazerne van Roosendaal voldoet niet aan de daaraan te stellen eisen. Dit betekent dat de brandweerkazerne verbouwd moet worden dan wel nieuwbouw op de huidige locatie. De huidige locatie is minder praktisch voor het huidige en toekomstige gebruik. Bij vervangende nieuwbouw zou mogelijk een andere locatie het gebruik van de kazerne (en het terrein) en de verkeersveiligheid op het kruispunt Laan van Brabant/Burgemeester Freijterslaan kunnen verbeteren. Ten behoeve van deze laatste optie heeft een onderzoek plaatsgevonden in samenwerking met de brandweer naar diverse locaties. Een mogelijke locatie is de huidige busremise met carwash aan de Laan van Brabant 68 gecombineerd met het kantoorpand aan de Laan van Brabant 60-64. Het kantoorpand Laan van Brabant 60-64 is inmiddels door de gemeente aangekocht. Om de nieuwbouw van de brandweerkazerne op de locatie verder te concretiseren is verwerving van het pand Laan van Brabant 68 nodig.

De eigenaren van het pand Laan van Brabant 68 zijn in principe bereid tot verkoop over te gaan en hebben hun voorwaarden kenbaar gemaakt. Voorgesteld wordt om vooruitlopend op het besluit tot het bepalen van een exacte locatie voor de bouw brandweerkazerne, de raad voor te stellen een krediet beschikbaar te stellen van € 1.806.000,-- voor de aankoop van de Laan van Brabant 68. Er geldt een voorbehoud voor besluitvorming gemeenteraad.

Verkenning verwerven Laan van Brabant 68

De ambtelijke verkenningen voor de mogelijkheid van verwerving van het perceel Laan van Brabant 68 is gestart. Beide eigenaren van het perceel Laan van Brabant 68 zijn in principe bereid tot verkoop over te gaan en hebben hun voorwaarden kenbaar gemaakt.

Voorstel

Voorgesteld wordt dan ook om vooruitlopend op het besluit tot het bepalen van een locatie voor de bouw brandweerkazerne, een krediet te voteren van € 1.806.000,- voor de aankoop van de Laan van Brabant 68.

Omdat het openbaar maken van dit raadsvoorstel en haar bijlagen zoals het taxatierapport, het collegebesluit met haar bijlagen de onderhandelingspositie kan beïnvloeden, wordt tevens voorgesteld de door het college opgelegde geheimhouding op de betreffende stukken te bekrachtigen.

Beoogd effect

1. Verkrijgen van een strategische positie bij toekomstige ontwikkelingen aan de Laan van Brabant

Argumenten

1.1 Er is € 1.806.000,- nodig voor de aankoop van Laan van Brabant 68

Er is uitvoerig onderhandeld met de eigenaren van Laan van Brabant 68 om dit pand te verwerven. De eigenaren zijn uiteindelijk bereid gebleken om het pand voor € 1.800.000 aan de gemeente te verkopen onder de voorwaarde dat de gemeente de verhuiskosten van de carwash (maximaal € 80.000) en deskundigenkosten (maximaal € 30.000) voor haar rekening neemt. Deze kosten worden gedekt uit de boekwinst van de verkoop Leemstraat 6. Naast het aankoopbedrag en deze kosten moeten er ook aankoopkosten worden gemaakt, welke worden begroot op € 6.000,-. Eén van de huurders van het pand is Arriva. Het contract van de busvervoerder loopt op 31 juli 2025 ten einde. Vanaf deze datum kan het pand aan de gemeente Roosendaal geleverd worden. De huuropbrengsten zijn tot en met deze datum voor de huidige eigenaren van dit pand. Met de eigenaren is afgesproken dat mocht Arriva zelf eerder het huurcontract opzeggen, dat binnen een half jaar na deze datum het pand aan de gemeente Roosendaal wordt geleverd.

1.2 Ontwikkelingen Laan van Brabant

Met het ontwikkelplan voor het centrum (Rondje Roosendaal) werkt de gemeente aan een nieuwe invulling van het centrumgebied. De ambities van het college is om te groeien naar meer dan 100.000 inwoners. Voor de Laan van Brabant is een ontwikkelingsrichting opgenomen waar mogelijk deze ambities uitgewerkt kunnen worden. Het is enorm belangrijk om ook als gemeente een strategische grondpositie te hebben in dit gebied, om meer regie te kunnen voeren bij die toekomstige ontwikkelingen aan de Laan van Brabant en de omgeving. Dit is ook in lijn met de motie van de gemeenteraad inzake het voeren van een actief grondbeleid.

1.3 Huisvesten van de voorzieningen brandweer

Op dit perceel is voldoende ruimte voor nieuwbouw van de basisvoorzieningen van de brandweer. De gemeenteraad dient nog krediet beschikbaar te stellen voor de (ver)nieuwbouw van de brandweerkazerne. Daarvoor wordt als vervolgstap diverse scenario's aan de raad voorgelegd met een voorkeursvariant.

1.4 Lasten dekken

De argumentatie voor het besispunt waarin is bepaald op welke manier de lasten worden gedekt die samenhangen met de aankoop van de Laan van Brabant 68 staat opgenomen onder het kopje Financiën. De administratieve verwerving van het gevoteerde krediet, is verwerkt in de begrotingswijziging.

2.1 Waarborgen goede onderhandelingspositie

Wanneer een taxatie openbaar wordt gemaakt, krijgt een ieder inzicht in de wijze van bepalen van de onderhandelingsruimte bij de verkoop van gronden en vastgoed, waardoor er een minder gunstig resultaat wordt behaald voor de gemeente. Verder kan het openbaar maken van dit raadsvoorstel en haar bijlagen tot consequentie hebben dat, nu het een strategische verwerving betreft, andere eigendommen aan de Laan van Brabant door speculanten kunnen worden opgekocht wat een herontwikkeling van de percelen aan de Laan van Brabant bemoeilijkt en tevens tot (financieel) nadeel leidt.

Kanttekeningen/risico's

1. De gemeente koopt het pand binnen de taxatiewaarde en loopt daarmee geen risico dat bij een eventuele verkoop met de opbrengsten de huidige aankoopprijs niet worden gedekt. De markt laat op dit moment zien dat panden worden aangekocht ruim boven de getaxeerde waarde. Dus de kans dat de gemeente bij een eventuele noodzakelijke verkoop een lagere opbrengst realiseert, lijkt klein.
Gelet op de huidige marktontwikkelingen en de verwachte ontwikkelingen aan de Laan van Brabant is een netto aankoopssom van € 1.800.000 te verantwoorden.

Financiën

4. Lasten dekken

De totale verwervingskosten bedragen € 1.806.000,--. De waarde van de ondergrond is bepaald op € 1.201.730,-- (7.069 m² * € 170,--/m²). Derhalve resteert als waarde voor het pand een bedrag van € 604.270,--. De afschrijvingstermijn is bepaald op 25 jaar zodat de jaarlijkse afschrijvingskosten € 24.171,-- bedragen. De rentelasten (pand en grond) bedragen in 2025 € 15.039,--, in 2026 € 17.819,-- en nemen daarna jaarlijks af met € 242,--. Omdat de jaarlijkse exploitatielasten (nog) niet bekend zijn wordt hierbij voorlopig uitgegaan van een bedrag van € 25.000,-- per jaar. Dekking van de afschrijvings- en exploitatielasten komt uit budget 434.380 / 50.31.050, huisvesting Laan van Brabant 16.

Communicatie

Nadat de gemeenteraad heeft besloten zullen de eigenaren van de Laan van Brabant 68 in kennis worden gesteld.

Bijlagen

1. Taxatierapport Laan van Brabant 68
2. Begrotingswijziging
3. Koopovereenkomst Laan van Brabant 68