

### **Aanleiding**

In september 2023 is door uw gemeenteraad een Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd op meerdere percelen in het gebied Laan van Brabant / Roselaarplein. De Wvg is gevestigd vooruitlopend op de visievorming van Centrum West. Naar aanleiding van de gevestigde Wvg hebben de eigenaren van Roselaarplein 9 t/m 13 (een winkelcomplex) contact opgenomen met de gemeente. Dit contact heeft uiteindelijk geleid tot overeenstemming van koop door gemeente.

### **Beoogd effect**

Het winkelcomplex Roselaarplein 9 t/m 13 in gemeentelijk bezit te verkrijgen. Het beoogd effect van de aankoop in dit stadium van de visievorming Centrum West is:

- We geven uitvoering aan eerder ingezet beleid
- We verkrijgen een belangrijke positie in het gebied, met als resultante meerdere sturingsmogelijkheden.
- Het voorliggend aankoopvoorstel is financieel gezien een gunstig scenario.

### **Argumenten**

*1.1. De aankoop volgt naar aanleiding van het vastgestelde Ontwikkelplan RR en de gevestigde Wvg*  
In december 2022 is het Ontwikkelplan Rondje Roosendaal vastgesteld. Hierin is Roselaarplein 9 t/m 13 als herontwikkelingslocatie opgenomen.

In de raadsvergadering van d.d. 21 september 2023 is besloten de Wvg te vestigen op een aantal percelen aan de Laan van Brabant / Roselaarplein. Het voorkeursrecht is gevestigd om als gemeente regie te voeren in het gebiedstransformatie en over te gaan op actieve grondvererving. Het voorliggend aankoopvoorstel is een direct gevolg van de gevestigde Wvg en geeft ons als gemeente de mogelijkheid om in het gebied regie te voeren.

*1.2. Het eigendom wordt op minnelijke wijze verkregen*

De overeenkomst is via de minnelijke weg tot stand gekomen. Het is positief dat er geen juridisch instrumentarium nodig is (onteigening) om het gewenste object te verkrijgen. Het alternatief – onteigening- is inherent aan een langere doorlooptijd (procedure) en hogere kosten (schadeloosstelling, deskundige).

Ook is het positief dat we het complex in één keer verwerven. Het aaneengesloten complex is in eigendom van twee verschillende eigenaren. Met beide partijen is tegelijkertijd overeenstemming tot koop bereikt. Na verkrijging van het gehele eigendom hebben we als gemeente totale regie over dit object en de plek en kunnen we tot uitvoering overgaan. Er resteert dan geen risico meer dat we een aaneengesloten object moeten verwerven.

Het in kort tijdsbestek - na het vestigen van de Wvg - verwerven van het object toont aan dat de gemeente voortvarend te werk gaat. Dit straalt positief uit naar de omgeving en andere eigenaren van objecten waarop Wvg is gevestigd.

*1.3. De gemeente verkrijgt een sleutellocatie*

Door het verkrijgen van deze sleutellocatie krijgt de gemeente op meerdere fronten regie over ontwikkelingen op en rond het Roselaarplein, kan zij daarin sturen en wordt daarin niet belemmerd. Voorbeelden zijn:

- De motie om de ontsluiting van de parkeergarage Nieuwe Markt via de westzijde te ontsluiten. Als dit mogelijk blijkt, zal het aan te kopen object op het Roselaarplein een obstakel vormen voor de realisatie. Aankoop vooruitlopend op de uitkomst van deze motie ontnemt dit obstakel.
- Er kan uitvoering worden gegeven aan het ontwikkelprogramma R.O.O.S. Concreet is dit object aangemerkt als herontwikkeling. Door aankoop en sloop van het complex en herinrichting van dit gebied wordt het gebied getransformeerd in de lijn van R.O.O.S.
- Het object maakt onderdeel uit van kernwinkelgebied. Door dit te verwerven, kan de gemeente regie voeren over het goed functioneren van dit kerngebied. Concreet door het complex aan te kopen, te slopen en de vrijkomende ruimte te herinrichten, kan de winkelstructuur worden verbeterd (e.g. het verbeteren van looproutes, zichtlijnen,

verblijsklimaat, gevelbeeld van de Roselaar). De winkelstructuur tussen winkelcentrum De Roselaar en winkels rondom Nieuwe Markt wordt hierdoor overzichtelijker en aantrekkelijker. Tevens dient zich de mogelijkheid om het vrijgekomen gebied te vergroenen en klimaatadaptief in te richten.

- Een bijkomend voordeel van de beoogde transformatie is een vermindering van de vierkante meters winkelaanbod. Aangezien er nog sprake is van leegstand in de stad, zorgt vermindering van aanbod voor een compactere binnenstad die beter is gevuld.

#### *1.4. Het winkelcomplex kent een vaste huurstroom*

Het winkelcomplex wordt volledig verhuurd met vaste huurders. Hierdoor is het gunstig om het complex in een vroeg stadium te verwerven inclusief de bestaande huurcontracten. Immers, hoe eerder we beschikken over het eigendom, des te eerder beschikken we over de vaste huurstroom.

#### *1.5. De gemeente is in staat het winkelcomplex te verwerven voor een marktconforme prijs*

De kans doet zich nu voor om het winkelcomplex aan te kopen tegen een marktconforme prijs. We ondervinden geen financieel nadeel door het complex te verkrijgen. Het is immers een courant pand, wat dus relatief waardevast is. Bij aankoop in een later traject is er risico op een hogere verwervingswaarde (door marktomstandigheden, door de te volgen juridische procedure, etcetera).

#### *1.6. De beoogde slooptermijn koppelen we aan de terugverdientijd*

Het motief tot aankoop is uiteindelijk sloop. Echter is directe sloop of sloop op korte termijn niet wenselijk en niet mogelijk. Dit heeft te maken met:

- Lopende huurcontracten die we dienen te respecteren (langstlopende tot 31 december 2031)
- Het dekkingstekort wat ontstaat bij sloop. De boekwaardes moeten dan immers direct worden afgeboekt, wat resulteert in een financieel negatief resultaat.

De insteek is daarom om de sloop gelijk te houden aan de terugverdientijd van de investering. Pas als de cumulatieve huurinkomsten gelijk zijn aan de investeringskosten, dan wordt het complex getransformeerd naar openbaar gebied. De berekende termijn is 12 jaar.

Deze insteek is financieel voordelig: er is geen sprake van een dekkingstekort, de gemeente hoeft dus ook geen afboeking te doen bij sloop. Het financieel resultaat van de gemeente wordt door de ingreep niet significant beïnvloedt. De gemeente kan tussentijds altijd nog besluiten om de slooptermijn te vervroegen. Bijvoorbeeld door gewijzigde omstandigheden, zoals:

- de planning van omliggende initiatieven, zoals de mogelijke verbinding tussen garage Nieuwe Markt en kruispunt Laan van Brabant/Burgemeester Freijterslaan.
- het verkrijgen van een subsidie die het tekort (deels) dekt. Momenteel wordt hiervoor de subsidieaanvraag Kwaliteitsimpuls Winkelgebieden voorbereidt;
- bij het vinden van partners die financieel willen bijdragen aan vervroegde sloop, omdat zij daar baat bij kunnen hebben.

#### *2.1. De exploitatielasten worden in de begroting opgenomen*

De kosten voor de exploitatie en extern beheer zijn nog niet in onze begroting opgenomen. Dekking wordt gevonden uit de huuropbrengsten van de huidige huurders.

#### *2.2. Het complex moet beheerd worden*

Bij verkrijging van het eigendom van het complex zal ook het beheer overgaan op de gemeente. De afdeling beheer gemeentelijk vastgoed heeft hier geen capaciteit voor. Echter kan het beheer worden uitbesteed. Kosten voor extern beheer zijn daarom opgenomen in de jaarlijkse exploitatielasten.

#### *3.1. Dit is een raadsbevoegdheid*

Uw gemeenteraad is het bevoegde orgaan om het benodigde krediet beschikbaar te stellen, zodat aan uw raad voorgesteld wordt middels bijgevoegd raadsvoorstel een krediet beschikbaar te stellen van € 3.075.000,- voor de aankoop van Roselaarplein 9 t/m 13.

#### *4.1. Er wordt afgeweken van het afschrijvingsbeleid op gronden*

In artikel 11 en de daar bijhorende bijlage van het afschrijvingsbeleid uit de financiële verordening is opgenomen dat op grond niet wordt afschreven. In dit voorstel wordt voorgesteld om hiervan af te

wijken en de grond mee te nemen in de jaarlijkse afschrijving. Dit heeft als reden dat nu al duidelijk is dat over 12 jaar bij sloop deze grond geen waarde meer heeft. De grond wordt dan toegevoegd aan het openbaar gebied.

#### *5.1. De investering moet worden geactiveerd*

Dergelijke investeringen moeten op grond van de regelgeving worden geactiveerd en worden afgeschreven.

#### *6.1. Voordeel op begrote afschrijvingslasten Beheerkalender*

Binnen de begrote afschrijvingslasten voor de Beheerkalender ontstaat voor het jaar 2024 een voordeel. Dit heeft als oorzaak dat een aantal projecten doorgeschoven wordt in de tijd, waardoor er geen afschrijving nodig is in 2024. Er wordt het voorstel gedaan om een deel van dit voordeel, € 210.650,- in te zetten ter dekking van de hogere lasten in 2024.

#### *7.1. Vaststellen begrotingswijziging*

Ten behoeve van de begrotingsmatigheid dienen de gevolgen te worden vastgesteld in een begrotingswijziging.

### **Kanttekeningen**

#### *1.1. Bij sloop van het complex vervalt de huisvesting van de huidige huurders*

Het complex kent nu een vijftal huurders. Bij sloop kunnen zij niet meer over de huisvesting beschikken. Wij zijn voornemens om vroegtijdig actief met hen hierover in contact te treden, zodat een passende oplossing kan worden gezocht. Ons inziens zijn hier meerdere mogelijkheden, omdat er nog voldoende leegstaand vastgoed is en omdat de plint van de Roosenboom beschikbaar komt na herontwikkeling.

#### *1.2. Kans op teruglopende opbrengsten*

Naarmate de lopende huurcontracten aflopen, ontstaat er een kans dat de huurders opzeggen. De gemeente zou dan huurinkomsten mislopen. Dit kan bijvoorbeeld spelen zodra de Roosenboom wordt opgeleverd rond 2032, waardoor nieuwe huuruimte voor detailhandel wordt toegevoegd in de markt. Echter is de verwachting dat het complex goed verhuurd zal blijven (zoals het altijd goed verhuurd is geweest), vanwege de goede locatie en de marktconforme huur.

#### *1.3. De aankoop prijs ligt boven de getaxeerde waarde*

De overeengekomen prijs van € 3.075.000 ligt boven de getaxeerde waarde van € 2.974.000. Deze afwijking is echter te verantwoorden, waarbij de marktwaarde doorgaans geen absolute waarde is en de afwijking relatief beperkt is. Er is derhalve geen sprake van staatssteun.

#### *7.1. Sloopkosten zijn nog niet in de begroting opgenomen*

De verwachting is dat de sloopkosten ongeveer € 65.000,- bedragen. Dit is in de begroting nog niet opgenomen. Dit dient te zijner tijd in het begrotingsaldo te worden gezocht.

### **Financiën**

#### *Investering*

De totale verwervingskosten bedragen € 3.075.000,-. De overdracht van Roselaarplein 11 is per 1 september 2024 gepland, voor de Roselaarplein 9, 10, 12, 13 is de overdracht per 1 november 2024 gepland.

#### *Kosten*

De afschrijvingslasten bedragen per jaar € 256.000,-. De afschrijvingstermijn bedraagt 12 jaar. Hiervoor is gekozen omdat we dan de volledige investering van de panden hebben gedekt en dan overgegaan kan worden tot sloop.

Hierbij wordt afgeweken van het afschrijvingsbeleid op gronden uit artikel 11 van de financiële verordening. In dit voorstel wordt de grond jaarlijks meegenomen in de afschrijving, omdat nu al duidelijk is dat na 12 jaar deze grond geen waarde meer heeft door de sloop. De grond komt dan onder het openbaar gebied te vallen.

De jaarlijkse exploitatielasten bedragen € 16.000,- en daar bovenop komen nog jaarlijkse lasten voor het extern beheer van € 12.000,-. Vanwege intern capaciteitsgebrek wordt het beheer voor deze panden extern belegd.

#### *Opbrengsten*

In de periode van instandhouding van het complex kan de huursom worden aangewend voor de betaling van de kapitaal- en exploitatielasten. Op dit moment is het winkelcomplex volledig verhuurd. De totale huursom op jaarbasis is € 284.000,-. Huur gaat onverminderd door naar verkrijging van eigendom.

#### *Inzet voordeel afschrijving Beheerkalender*

Binnen de begrote afschrijvingslasten voor de Beheerkalender ontstaat voor het jaar 2024 een voordeel. Dit heeft als oorzaak dat een aantal projecten doorgeschoven wordt in de tijd, waardoor er geen afschrijving nodig is in 2024. Er wordt het voorstel gedaan om een deel van dit voordeel, € 210.650,- in te zetten ter dekking van de hogere lasten in 2024. De huuropbrengsten zijn in dat jaar nog niet voldoende om de kosten te kunnen dekken. De huur is slechts voor respectievelijk 4 en 2 maanden. Daar tegenover staat een volledig jaar afschrijving van de panden.

#### *Recapitulatie*

<b>Investing</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>
Aankoop Roselaarplein 9 t/m 13	3.075.000	0	0	0	0
<b>Lasten:</b>					
Afschrijving Roselaarplein 9 t/m 13	256.250	256.250	256.250	256.250	256.250
Rente (jaar 1 0,75% en daarna 1,5%)	23.063	42.282	38.438	34.594	30.750
Exploitatielasten	5.400	16.000	16.000	16.000	16.000
Extern beheer	4.000	12.000	12.000	12.000	12.000
<b>Totale lasten:</b>	<b>288.713</b>	<b>326.532</b>	<b>322.688</b>	<b>318.844</b>	<b>315.000</b>
<b>Dekking voor deze lasten:</b>					
Huuropbrengst Roselaarplein 11	16.000	49.125	49.125	49.125	49.125
Huuropbrengst Roselaarplein 9,10,12,13	39.000	235.125	235.125	235.125	235.125
Rente in product Treasury	23.063	42.282	38.438	34.594	30.750
Inzet voordeel op begrote afschrijvingslasten beheerkalender	210.650	0	0	0	0
<b>Totale dekking:</b>	<b>288.713</b>	<b>326.532</b>	<b>322.688</b>	<b>318.844</b>	<b>315.000</b>

#### **Communicatie**

Bij het aangaan van de koopovereenkomst zal de gemeente richting de huurders communiceren dat het eigendom overgaat naar de gemeente. Er zal een aanspreekpunt worden aangesteld, zowel voor commerciële als technische zaken.

#### **Vervolg**

Na definitieve koop van het complex zal de gemeente in contact treden met de huurders om praktische zaken af te stemmen en het beheer over te nemen. Samen met de huurders wordt bepaald of verlenging van de huurcontracten nodig is danwel herhuisvesting elders wordt gezien op termijn. Met de initiatiefnemers rondom het Roselaarplein wordt het voornemen tot sloop besproken.

#### **Bijlagen**

- Begrotingswijziging
- Overzichtskaat Roselaarplein 9-13