



## Memo

**aan** de leden van de gemeenteraad van Gouda

**onderwerp** Stand van zaken Goudasfalt terrein

**van** Burgemeester en wethouders

**directie**

**datum** 28 maart 2017

### Inleiding

In januari 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten tot aankoop van het Koudasfalt terrein, onder het voorbehoud dat de gemeenteraad het daarvoor benodigde krediet beschikbaar zou stellen. De gemeenteraad heeft op 3 februari 2016 dit krediet beschikbaar gesteld en vervolgens is de koopovereenkomst tussen KWS/Matex en de gemeente Gouda gesloten.

Redenen voor aankoop waren:

- de strategische ligging van de locatie,
- het ontwikkelingspotentieel van de locatie,
- het door aankoop maximale invloed hebben op de soort bedrijvigheid c.q. soort activiteit op de kavel,
- door aankoop borgen van sturing door de gemeente op de nieuwe invulling,
- draagvlak binnen de Goudse bevolking voor aankoop van de locatie.

Het college wil de intrinsieke kracht die aanwezig is bij inwoners, bedrijven, instellingen en andere spelers in het publieke domein verder aan boren. De thema's burgerparticipatie, integratie en communicatie krijgen een extra impuls om de kracht van de samenleving nog beter te benutten en het belang van de dialoog te onderstrepen. Dit vraagt om een wendbare gemeentelijke organisatie die de juiste dingen doet, vóór en met de stad.

De plannen van (toen nog) het burgerinitiatief GOUDasfalt sloten aan bij de ambities van het college. Het burgerinitiatief GOUDasfalt wil de locatie ontwikkelen tot een broedplaats voor ondernemerschap, ambacht, creativiteit, recreatie, leisure, horeca, verblijf en/of (tijdelijk) wonen. Gelet hierop heeft het college reeds op 1 september 2015 besloten deze locatie in eerste instantie door dit burgerinitiatief te laten ontwikkelen, indien de gemeenteraad het krediet voor aankoop van de locatie beschikbaar zou stellen en de aankoop tot stand zou komen.

De plannen van GOUDasfalt passen ook goed in de ambities van het huidige zakencollege op het vlak van het benutten van de Kracht van de Samenleving.

Verdere afspraken over de herontwikkeling van de locatie zijn vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst (sok) die op 13 februari 2016 feestelijk is ondertekend. GOUDasfalt gaat volgens deze overeenkomst een businesscase opstellen die de gemeente zal beoordelen. Bij een positieve beoordeling zal de samenwerking worden voortgezet en kan de stichting haar plannen verder op de kavel uitwerken. De afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst zijn tot slot geconcretiseerd in een huurovereenkomst tussen de Stichting GOUDasfalt en de gemeente Gouda, welke op 21 juli 2016 werd ondertekend.

In deze huurovereenkomst is opgenomen dat binnen een jaar na ingangsdatum van de huurovereenkomst door GOUDasfalt een Businesscase moet worden overgelegd waaruit, mede op basis van de (exploitatie)-resultaten van het eerste jaar blijkt dat binnen 4 jaar na ingebruikneming van de Koudasfaltlocatie door de Stichting, ten minste sprake is van een exploitatie die sluit op nihil en waaruit ten minste blijkt dat de aan de gemeente te vergoeden kosten zijn gedekt.

In zowel de sok als in de huurovereenkomst is opgenomen dat de stichting GOUDasfalt bij een positieve planontwikkeling na 4 jaar, of zoveel eerder als mogelijk, de Koudasfaltlocatie van de gemeente koopt, dan wel langjarig van de gemeente gaat huren of pachten.

De afspraken die in dit kader worden gemaakt tussen de stichting en de gemeente zullen marktconform zijn zodat er geen risico bestaat op verboden staatssteun.

### **Sluiten koopovereenkomst met uitgestelde levering en betaling**

In het bestuurlijk overleg tussen GOUDasfalt en gemeente is nader gesproken over de mogelijke aankoop van het terrein door de Stichting GOUDasfalt en de wijze waarop tot een reële en marktconforme koopprijs kan worden gekomen. Hierbij is door de Stichting GOUDasfalt de wens uitgesproken om nu reeds over te gaan tot het sluiten van een koopovereenkomst met uitgestelde levering en betaling. De huidige aankoopprijs zou daarbij volgens GOUDasfalt het uitgangspunt moeten zijn.

Die aankoopprijs is tot stand gekomen op de vrije markt. KWS/Matex heeft de locatie uit vrije wil aan de gemeente verkocht voor een bedrag van € 575.000, welk bedrag hierdoor op dit moment als marktconform kan worden beschouwd. Voor dit bedrag kan de locatie op dit moment ook worden doorverkocht aan GOUDasfalt, zonder dat er sprake is van verboden staatssteun.

De Stichting GOUDasfalt, een stichting zonder winstoogmerk, beoogt een (maatschappelijke) meerwaarde voor de stad tot stand te brengen en investeert, zowel in geld als in tijd, in het terrein. Het college ondersteunt dit en heeft de intentie om het burgerinitiatief de gelegenheid te geven tot volle wasdom te komen. Uitgangspunt hierbij is dat de structurele gemeentelijke kosten worden gedekt, hetzij door huur hetzij door een verkoopopbrengst. De gemeente heeft niet de intentie om geld te verdienen aan de herontwikkeling door GOUDasfalt.

### **Via dit memo informeren wij de raad over het volgende**

Het college heeft in het licht van het voorgaande op 14 maart jl. besloten onder voorwaarden een koopovereenkomst met uitgestelde levering en betaling met de Stichting GOUDasfalt te willen aangaan waarin verwerving van de locatie door de Stichting GOUDasfalt tegen de huidige aankoopprijs wordt vastgelegd. Met het oog op de marktconformiteit en ter voorkoming van verboden staatssteun stelt het college de volgende voorwaarden:

- een jaarlijkse indexering van de koopprijs tot aan het moment van daadwerkelijke levering,
- betaling door GOUDasfalt van een jaarlijkse optievergoeding aan de gemeente,
- het opnemen van een suppletiebepaling voor het geval de locatie binnen een bepaalde periode tegen een hogere prijs wordt doorverkocht.

Vanzelfsprekend laat de koopovereenkomst de publiekrechtelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de gemeente Gouda onverlet.

De komende weken wordt met het bestuur van GOUDasfalt over deze voorwaarden gesproken. Zodra de koopovereenkomst is gesloten zullen wij uw raad hierover nader informeren.