

Technische vragen

Van : VVD – Paul Ruijgrok
Datum vraag : 28 januari 2026
Onderwerp : Voorkeursrecht Rabobank

Datum antwoord : 29 januari 2026

Vragen:

1. Verkoop terwijl er nog huurders inzitten. Hoe gaat het college zich als verhuurder opstellen? Zal het college ook proberen de leegstaande etages te verhuren of gaat zij zich vooral richten het beëindigen van de huidige huurrelaties?
2. Er wordt gesproken over een marktconform tarief. Hoe wordt dit vastgesteld? Op basis van de grondwaarde met huidige bestemming of met de toekomstige bestemming (o.a. wonen)? Kortom: wie profiteert van de waardestijging door de bestemmingswijzigingen?
3. Financiering van de aankoop: wat is de verwachte aankoopprijs, hoe gaat dit gefinancierd worden en wat is de verwachte termijn dat verkoop van het perceel weer voor gaat zorgen dat de lening afgelost kan worden?
4. Financiering van de herontwikkeling: wat zijn de verwachte herontwikkelingskosten, hoe gaat dit gefinancierd worden en wat is de verwachte terugverdien termijn?
5. De biedingstermijn voor de verkoop door Rabobank liep op 17 november af. Op 18 november is door het college het voorkeursrecht opgelegd. Is het gebruikelijk om voorkeursrecht op te leggen wanneer de eigenaar al een gegadigde op het oog heeft? Was het biedingsproces en/of de uitkomst van het biedingsproces een overweging om het voorkeursrecht op te leggen? Zo ja, wat waren dan de inhoudelijke argumenten?
6. College stelt dat zij de ontwikkeling van deze locatie niet uitsluitend aan marktpartijen wil overlaten. De Raad gaat echter over de bestemmingsplanwijziging. Wat is het, volgens het college, slechtste scenario binnen het vigerende bestemmingsplan? Is er aanleiding om te denken dat de eigenaar en de beoogde koper inderdaad dit slechtste scenario tot uitvoer gaan brengen?
7. Het college verwacht dat de huuropbrengsten voldoende zijn om kapitaal- en eigenaarslasten te dekken. Is deze verwachting gebaseerd op de opbrengsten en lasten van het huidige perceel en de huidige huurders, of is deze verwachting gebaseerd op de opbrengsten en lasten van het perceel nadat deze herontwikkeld is?

Antwoorden:

Ad 1

Het voorstel ziet op het vestigen van het voorkeursrecht. Het voorkeursrecht levert voor de eigenaar geen verplichting tot verkoop op. Mocht de eigenaar het vastgoed willen verkopen dan is hij gehouden het vastgoed eerst aan de gemeente aan te bieden. Wanneer de gemeente in gaat op de aanbieding treden partijen in onderhandeling. Op dat moment wordt duidelijk of de eigenaar het vastgoed al dan niet in verhuurde staat aanbiedt. Bij een aanbod in verhuurde staat worden de lopende huurovereenkomsten bij verkoop overgenomen (Koop breekt geen huur). Feitelijk treedt de gemeente in de plaats van de huidige eigenaar. Alsdan zal de gemeente de lopende huurovereenkomsten respecteren en de leegstaande meters voorlopig te huur aanbieden voor een nader te bepalen periode, waarbij de looptijden van de huidige en nieuwe huurovereenkomsten zoveel mogelijk worden geharmoniseerd. Dat is nodig om enerzijds de vastgoedexploitatie van het gebouw te optimaliseren en anderzijds grip te houden op beschikbaarheid van het gebouw met het oog op een eventuele herbestemming/herontwikkeling. Vooralsnog is er geen reden om te veronderstellen dat de huurovereenkomsten na een eventuele aankoop worden opgezegd.

Ad 2

De marktwaarde wordt bepaald door middel van een onafhankelijke taxatie. In principe is de huidige bestemming leidend voor de waardebepaling. De taxateur zal evenwel, voorzover mogelijk, rekening houden met toekomstige ontwikkelingen die de waarde van het vastgoed kunnen beïnvloeden. Het staat niet op voorhand vast dat er sprake zal zijn van een waardestijging. Het is aan de taxateur om te bepalen in hoeverre de toekomstige wijziging wordt betrokken in de waardering.

Ad 3

De kapitaallasten worden gedekt vanuit de algemene middelen. Vooralsnog is onzeker of en wanneer het vastgoed aan de gemeente wordt aangeboden. In voorkomend geval zal de termijn dat het eigendom bij de gemeente blijft tussen de 5 en 10 jaar bedragen. Daarmee blijft dan ook de financiering lopen. Over de verwachte aankoopsom kan het college u desgewenst afzonderlijk nader vertrouwelijk informeren. Het openbaar maken van de verwachte aankoopsom doet afbreuk aan de onderhandelingspositie van de gemeente.

Ad 4

Via verwerving wordt de gemeente eigenaar van het kantoorpand en het parkeerterrein. Het kantoorpand kent een vastgoedexploitatie, waarbij kapitaallasten en exploitatielasten worden gedekt via huurbaten. Het jaarsaldo wordt jaarlijks verrekend met het resultaat.

Voor de herontwikkeling van het parkeerterrein wordt te zijner tijd een grondexploitatie geopend. Hier worden kosten waaronder rentelasten op geboekt. De kosten worden uiteindelijk gedekt door baten uit gronduitgifte. Het uiteindelijke saldo wordt verrekend met de algemene reserve. De verwachting is dat de doorlooptijd van de grondexploitatie tussen de 5 en de

10 jaar ligt. Het saldo van de grondexploitatie kent op basis van de huidige inzichten een licht batig saldo.

Ad 5

Zolang er geen eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden en deze nog niet is inschreven in de registers is vestiging van een voorkeursrecht mogelijk. Dat kan ook als de verkopende partij een koper op het oog heeft, maar de transactie nog niet tot stand is gekomen. De Omgevingswet geeft heldere en strikte (procedure) regels waarlangs het recht gevestigd moet worden.

Het feit dat de eigenaar aangaf voor zichzelf geen rol te zien in de herontwikkeling van het gebied en dat aan een andere partij te willen laten na verkoop van de locatie samen met de omstandigheid dat ten tijde van de vestiging van het voorkeursrecht niet bekend was wie de potentiële koper van de locatie was en wat diens plannen zijn, waren aanleiding om grip en regie op deze locatie te willen verkrijgen door vestiging van het voorkeursrecht. De bereidheid van de verkoper om de ontwikkelpotentie onder de aandacht te brengen van potentiële kopers bood niet de gewenste grip en regie op realisering van de doelstellingen van de gemeente.

Ad 6

Het minst wenselijke scenario is dat een partij de locatie verwerft en zich beperkt tot uitsluitend de bestaande exploitatie van het kantoorgebouw met hooguit benutting van de relatief beperkte mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt binnen de kantorenbestemming. In dat geval is het pand inclusief de aangrenzende percelen mogelijk langere tijd van de markt en is herontwikkeling op basis van de ambities uit het Ontwikkelperspectief Spoorzone daarmee ook langere tijd niet in beeld. Overigens is ook de huidige eigenaar van de locatie niet verplicht de locatie aan de gemeente te verkopen. Deze kan er voor kiezen de locatie op de huidige voet te blijven exploiteren. Dat is onder meer reden waarom Gouda nader in gesprek is gegaan met de huidige eigenaar en de potentiële koper om een alternatief voor het voorkeursrecht te verkennen.

Ad 7

De verwachting is gebaseerd op een inschatting van de huidige bezetting en bijbehorende markthuurwaarde passend bij deze locatie, waarbij tevens rekening is gehouden met aanvullende huuropbrengsten bij verhuur van de meters die nog niet verhuurd zijn. Vanuit voorzichtigheidsprincipe is daarbij wel een correctie toegepast dat mogelijk een deel van het gebouw onverhuurbaar is, vanwege het ontwerp dat gericht is geweest op een bankfunctie. Eventuele opbrengsten vanuit een herontwikkeling van de percelen zijn hierin niet meegenomen.