

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Een krediet van € 3.150.000,-- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van de gebouwen plaatselijk bekend als Westerdokstraat 36 en De Grenzen 5-7 te Almelo, kadastraal Ambt Almelo sectie K 2792, 2793, 1599 en 1600, Henri Dunantstraat 5 te Almelo, kadastraal Ambt Almelo sectie K 2777 en Westerdokstraat 34 te Almelo, kadastraal Ambt Almelo sectie K 2794.
2. Een aanbetaling te doen op de koopsom van € 500.000,- vooruitlopend op de definitieve levering en betaling van de koopsom op uiterlijk 31 december 2027.
3. Te activeren € 3.150.000,-- voor de aankoop van panden en grond uiterlijk 31 december 2027 en de hierbij behorende jaarlijkse structureel aflopende kapitaallasten van € 151.471,- te dekken uit de verlaging van de storting in de reserve stadsontwikkeling.
4. De begroting 2024 in de slotrapportage in verband met bovenstaande beslispunten te wijzigen.
5. Op grond van de nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 deze gebouwen aan te wijzen als ontwikkelingsvastgoed.

Gedaan in de openbare vergadering van 17 december 2024:

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

R.T.A. Korteland

Naam: R. Ackerman
Datum: 08 oktober 2024
Team/teamonderdeel: Stedelijke Ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp **Aankoop Westerdokstraat 36 en De Grenzen 5-7 te Almelo, Henri Dunantstraat 5 te Almelo.**
Portefeuillehouder **J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

Het Westerdok is een belangrijke gebiedsontwikkeling binnen Almelo Centraal en een sleutelproject in het kader van de woondeal Twente. Met de door de raad vastgestelde Ontwikkelvisie Almelo Centraal ligt er de ambitie om Westerdok te ontwikkelen tot een zeer aantrekkelijk stedelijk gebied met ruimte voor wonen, werken en recreatie. Onlangs is overeenstemming bereikt over aankoop van de locatie Westerdokstraat 34-36, De Grenzen 5-7 en Henri Dunantstraat 5 te Almelo. Deze aankoop is van belang voor de toekomstige transformatie van Westerdok.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Een krediet van € 3.150.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van de gebouwen plaatselijk bekend als Westerdokstraat 36 en De Grenzen 5-7 te Almelo, kadastraal Ambt Almelo sectie K 2792, 2793, 1599 en 1600, Henri Dunantstraat 5 te Almelo, kadastraal Ambt Almelo sectie K 2777 en Westerdokstraat 34 te Almelo, kadastraal Ambt Almelo sectie K 2794.
2. Een aanbetaling te doen op de koopsom van € 500.000,- vooruitlopend op de definitieve levering en betaling van de koopsom op uiterlijk 31 december 2027.
3. Te activeren € 3.150.000,- voor de aankoop van panden en grond uiterlijk 31 december 2027 en de hierbij behorende jaarlijkse structureel aflopende kapitaallasten van € 151.471,- te dekken uit de verlaging van de storting in de reserve stadsontwikkeling.
4. De begroting 2024 in de slotrapportage in verband met bovenstaande beslispunten te wijzigen.
5. Op grond van de nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 deze gebouwen aan te wijzen als ontwikkelingsvastgoed.

Inleiding

Het komende decennium is Almelo Centraal een substantiële transformatieopgave in Almelo. Belangrijke opgaven zijn het terugdringen van de leegstand, transformatie naar een gemengd stadsdeel met woningen, hightech, onderwijs en stedelijke voorzieningen. Westerdok is binnen Almelo Centraal een sleutelproject voor de woondeal Twente en een zeer kansrijke ontwikkellocatie. Het is strategisch gelegen tussen het station, de binnenstad en de nieuwe wijk Indië. Het gebied heeft de potentie ontwikkeld te worden tot een groene, verkeersluwe stedelijke woon-, werk- en leefomgeving.

Het project Westerdok maakt onderdeel uit van de woondeal tussen Rijk, provincie en gemeente. Aanleiding is de ambitie om dit verouderde bedrijventerrein te transformeren. De komende jaren realiseren gemeente en ontwikkelaars hier (op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelvisie) ca. 500-600 nieuwe woningen, hightech en cultuur rondom een vernieuwd station

(kernwaarde intens). Met daarbinnen een woning voor elke beurs (30-40-30) (kernwaarde divers), in een stedelijk gebied waarin het landschap en water centraal staan (kernwaarde grenzeloos).

In het kader van de beoogde herontwikkeling heeft uw raad op 14 november 2023 de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd (R - 2307970). Hiermee kan de gemeente regie voeren op de gewenste ontwikkeling en speculatie voorkomen.

Onlangs is met de eigenaren overeenstemming bereikt over de condities en voorwaarden voor aankoop van Westerdokstraat 34-36, De Grenzen 5-7 en Henri Dunantstraat 5. De belangrijkste afspraken zijn:

- Het doen van een aanbetaling op de koopsom van € 500.000,- onder de voorwaarde dat hiervoor een zekerheid wordt gegeven in de vorm van het vestigen van een hypotheekrecht op Henri Dunantstraat 5 te Almelo;
- Levering van het onroerend goed in de huidige staat, vrij van huur en/of gebruiksrechten;
- Overeenkomst is onder opschortende voorwaarde dat de raad het besluit neemt tot aankoop;
- Transportdatum uiterlijk op 31 december 2027.

Geheimhouding opgelegd op taxatierapport

Op het Taxatierapport (bijlage INT-93481) is door het college geheimhouding gelegd op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo. Op grond van artikel 88, lid 2, Gemeentewet is het taxatierapport, onder deze geheimhouding, verstrekt aan de gemeenteraad. Gelet op het feit dat het taxatierapport bedragen bevatten ten behoeve van de onderhandeling van de gemeente, is er door het college geheimhouding opgelegd. Openbaarheid van deze informatie kan het financiële belang van de gemeente schaden. Gemeentelijke informatie en besluiten zijn openbaar, tenzij de openbaarmaking van deze informatie niet opweegt tegen (andere) belangen van de gemeente. Daar is hier sprake van.

Een verplichting tot geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen. In dit geval duurt de verplichting tot geheimhouding voort, totdat de gemeenteraad deze geheimhouding weer opheft, omdat de informatie waarop geheimhouding is gelegd aan de raad is verstrekt (artikel 89, lid 4, Gemeentewet).

Het niet nakomen van geheimhouding kan leiden tot een sanctie tot het niet mogen ontvangen van geheime informatie voor maximaal drie maanden en is een strafbaar feit, op basis van art. 272 van het Wetboek van Strafrecht (schending ambtsgeheim).

Beoogd effect

Met de aankoop van Westerdokstraat 34-36, De Grenzen 5-7 en Henri Dunantstraat 5 te Almelo sturen we aan op ontwikkeling van deze locatie. De gemeente kan hiermee regie voeren op het toekomstig programma. Daarnaast brengen we het aantal grondeigenaren, en daarmee gepaard gaande belangen, terug. Dit heeft een positieve uitwerking op de daadwerkelijke transformatie van het gebied Westerdok, doordat de gemeente meer kan sturen op het eindbeeld en dus kwaliteit.

Argumenten voor

1.1 Aankoop van Westerdokstraat 34-36, De Grenzen 5-7 en Henri Dunantstraat 5 te Almelo draagt bij aan het realiseren van strategische doelen van de gemeente Almelo.

De aankoop levert een bijdrage in de realisatie van woningen als onderdeel van de transformatie van bedrijventerrein Westerdok. In de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling 'Almelo ontwikkelt' is Almelo Centraal met daarbinnen Westerdok als prioritaire gebiedsontwikkeling benoemd. De prioriteitsgebieden zijn gebieden waar de gemeente kiest voor proactieve en geregisseerde sturing op vernieuwing. De voorgenomen aankoop past hierbinnen en legt tevens de basis om een bijdrage te leveren aan de in 2022 gesloten Woondeal Twente en de door de raad vastgestelde Woningbouwplanning en -programmering 2021-2030. Ultimo legt de aankoop de basis om uitvoering te geven aan de ambities voor Westerdok uit de door de raad vastgestelde Ontwikkelvisie Almelo Centraal.

1.2. Aankoop van het gebouw maakt het mogelijk sterker te sturen op snelheid en kwaliteit van de gebiedsontwikkeling Westerdok

Het feit dat er relatief veel eigenaren in Westerdok zijn, maakt de herontwikkeling complex. Deze complexiteit wordt verminderd met de aankoop van Westerdokstraat 34-36, De Grenzen 5-7 en Henri Dunantstraat 5 te Almelo, doordat de gemeente daardoor een grotere en meer prominente positie in het gebied krijgt. Hiermee kan de gemeente sterker sturen op snelheid en kwaliteit van de gebiedsontwikkeling.

1.3. De aankoop draagt bij aan te behalen doelen van verkregen subsidies

De verwerving draagt bij aan te behalen doelen zoals bepaald in de volgende verkregen subsidiegelden;

- 1) Specifieke Uitkering (SPUK) woningbouw korte termijn door bovenplanse infrastructuur;
- 2) En Woningbouw impuls (WBI) 6e tranche.

De hiermee gepaard gaande gelden zijn door het Rijk ter beschikking gesteld met de verplichting om uiterlijk 2027 aan te vangen met de bouw van de eerste woningen. Het in bezit hebben van gronden voor herontwikkeling is van groot belang om tempo met de gebiedsontwikkeling Westerdok te maken. Deze aankoop draagt daaraan bij omdat een aansluitend deel van het ontwikkelgebied hiermee in eigendom komt bij de gemeente.

1.4 De raad is bevoegd tot het instellen van kredieten.

Op grond van de Gemeentewet en de gemeentelijke financiële verordening is de raad bevoegd om kredieten in te stellen. Omdat er voor Westerdok nog geen grondexploitatie is vastgesteld, is het voor de aankoop noodzakelijk dat een krediet door uw raad gevoteerd wordt.

2.1 Een aanbetaling vooruitlopend op definitieve levering

Er wordt een aanbetaling gedaan op de koopsom van € 500.000,-. Dit betreft een onderhandelingsresultaat waardoor verkoper in staat is te starten met de ontvlechting van zijn bedrijf en woonhuis. Deze aanbetaling kan gezien worden als een verstrekte geldlening. Conform het treasury statuut 2023 moet een verstrekte lening groter dan 350.000 euro voor wensen en bedenkingen voorgelegd worden aan de raad. Doordat de aanbetaling als apart beslispunt aan de raad wordt voorgelegd wordt aan deze vereiste voldaan. Het hypotheekrecht biedt de gemeente de benodigde zekerheid om tot aanbetaling te kunnen overgaan.

3.1 en 4.1 Dit betreft interne financiële ver/uitwerking.

Met dit besluit worden de kosten conform beleid verrekend.

5.1 Dit maakt het mogelijk het ontwikkelvastgoed te kenmerken en in eigendom te houden tot het moment van herontwikkeling

Met dit advies wordt een duidelijk signaal afgegeven over het toekomstperspectief voor deze locatie en het advies sluit aan bij de beoogde transformatie van Westerdok.

Kanttekeningen

1.1 Het pand wordt aangekocht anticiperend op de transformatie van Westerdok.

De planeconomische verkenning van deze ontwikkeling laat een tekort zien. Dit te kort valt binnen de reikwijdte van de Reserve Stadsontwikkeling.

2.1 Vooruitlopend op de definitieve levering welke uiterlijk 31 december 2027 plaatsvindt, wordt er aan verkoper een aanbetaling gedaan op de koopsom van € 500.000,-.

Ter zekerheidstelling zal er een hypotheekrecht worden gevestigd op Henri Dunantstraat 5 te Almelo. De rentelasten van € 5.000,- voor deze aanbetaling worden gedekt uit jaarlijkse storting aan de reserve stadsontwikkeling en vervallen op de datum van definitieve levering.

Kosten, opbrengsten en dekking

Marktwaarde aangekocht vastgoed

De koopsom van het aangekochte vastgoed bedraagt € 3.150.000,- dit betreft De marktwaarde bij voortgezet gebruik.:

Perceel:	Grond:	Pand:	Totaal:	Kapitaallasten:
Henri Dunantstraat 5	€ 234.375	€ 915.625	€ 1.150.000	€ 57.281
De Grenzen 5 en 7	€ 309.125	€ 965.875	€ 1.275.000	€ 61.044
Westerdokstraat 34	€ 151.200	€ 373.800	€ 525.000	€ 23.940
Westerdokstraat 36	€ 55.875	€ 144.125	€ 200.000	€ 9.206
Totaal	€ 750.575	€ 2.399.425	€ 3.150.000	€ 151.471

Een marktwaardetaxatie onderbouwd deze waarde.

De gemeente heeft het beleid om af te schrijven op de waarde van de gebouwen, exclusief de ondergrond. Daarnaast brengt het in bezit hebben rentelasten met zich mee.

De jaarlijks structureel aflopende kapitaallasten, vanaf uiterlijk het jaar 2028, worden begroot op totaal € 151.471 (rente € 31.500 en afschrijving € 119.971 in 20 jaar). Deze kapitaallasten worden gedekt uit jaarlijkse storting aan de reserve stadsontwikkeling.

Vooruitlopend op de definitieve levering welke uiterlijk 31 december 2027 plaatsvindt, wordt er aan verkoper een aanbetaling gedaan op de koopsom van € 500.000,-. Ter zekerheidstelling zal er een hypotheekrecht worden gevestigd op Henri Dunantstraat 5 te Almelo. De rentelasten a € 5.000,- voor deze aanbetaling worden gedekt uit jaarlijkse storting aan de reserve stadsontwikkeling.

Vervolg

- 1- Na het besluit van de gemeenteraad en het passeren van de akte van levering zal het gebouw in beheer worden gegeven bij vastgoed.

Bijlagen

Bijlage 1 – Aankooptekening (INT-93480)

2 – Taxatierapport (INT-93481) **Geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 jo. artikel 88, lid 2, Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo (Ligt ter inzage bij de Raadsgriffie)**

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland