

Naam: R. Ackerman
Datum: 31 oktober 2024
Eenheid/Programma: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Collegevoorstel

Onderwerp	Aankoop Brugstraat 2-4
Advies	Bespreekstuk
Is er een uiterste behandeldatum?	Ja, 5 november 2024
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsvoorstel

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

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 transformeren tot een zeer aantrekkelijk stedelijk gebied met ruimte voor wonen, werken en recreatie. Onlangs is overeenstemming bereikt over aankoop van de locatie Brugstraat 2-4. De raad wordt voorgesteld om tot aankoop over te gaan. Deze aankoop is o.a. van belang om de komende jaren de eerste fase van de transformatie op te starten.

Voorgesteld besluit

De raad voor te stellen:

1. Een krediet van € 1.135.000,-- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van het gebouw plaatselijk bekend als Brugstraat 2-4 te Almelo, kadastraal Ambt Almelo sectie K 3143, 3342, 3343 en 3346.
2. Te activeren € 1.135.000,-- voor de aankoop van pand en grond en de hierbij behorende jaarlijkse kapitaallasten van € 41.600,-- te dekken uit de verlaging van de storting in de reserve stadsontwikkeling.
3. De begroting 2024 bij de slotrapportage in verband met bovenstaande beslispunten te wijzigen.
4. Op grond van de nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 dit gebouw aan te wijzen als ontwikkelingsvastgoed.

Het college besluit:

5. Onder voorbehoud van instemmende besluitvorming door de gemeenteraad over te gaan tot aankoop van het gebouw met ondergrond en erf, plaatselijk bekend als Brugstraat 2-4 te Almelo, kadastraal Ambt Almelo sectie K 3143, 3342, 3343 en 3346 voor een bedrag van € 1.135.000,--, zoals op bijgaande tekening met nummer 28251A is aangegeven (INT-93492).
6. Onder voorbehoud van instemmende besluitvorming door de gemeenteraad de bijgevoegde koopovereenkomst (INT-93555) aan te gaan.
7. Op de bij dit voorstel behorende taxatierapport (INT-93494) geheimhouding op te leggen op basis van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo.
8. Op grond van artikel 88, lid 2, Gemeentewet de informatie waarop geheimhouding is gelegd, onder deze geheimhouding, te verstrekken aan de gemeenteraad.

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 een 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. De belangrijkste afspraken zijn:

- Koop onder bezwaar gedeeltelijke verhuur, waarbij voor een deel van het gebouw er een huurcontract loopt tot en met 28 februari 2026.
- Levering van het onroerend goed in de huidige staat.
- Overeenkomst is onder opschortende voorwaarde dat de raad het besluit neemt tot aankoop.
- Er wordt een rentevergoeding betaald van 3% over de koopsom vanaf 1 november 2024 tot het moment van levering/transport.
- Transportdatum uiterlijk op 1 maart 2025. Indien deze termijn niet wordt gehaald is de eigenaar vrij de overeenkomst te ontbinden.

Beoogd effect

Met de aankoop van Brugstraat 2-4 sturen we aan op transformatie 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 Brugstraat 2-4 draagt bij aan het realiseren van strategische doelen van de gemeente Almelo

De aankoop levert een bijdrage aan 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 een proactieve en geregisseerde sturing op vernieuwing. De voorgenomen aankoop past hier binnen 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 Brugstraat 2-4, doordat de gemeente daardoor een grotere en meer prominente positie in het gebied krijgt grenzend aan reeds verworven

gemeentelijke posities. 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 daar aan 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 de raad gevoteerd wordt.

2.1 en 3.1 Dit betreft interne financiële ver/uitwerking.

Met dit besluit worden de kosten conform beleid verrekend.

4.1 Dit maakt het mogelijk het vastgoed in eigendom te houden tot aan 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.

6.1 Afspraken met de verkoper worden vastgelegd

Het is belangrijk om afspraken vast te leggen met de verkoper van de locatie. Dat gebeurt met het aangaan van deze overeenkomst. De overeenkomst is akkoord bevonden door de verkoper en door de verkoper ondertekend.

7.1 Gelet op het feit dat het taxatierapport (INT-93494) bedragen bevat ten behoeve van de onderhandeling door de gemeente, dient geheimhouding te worden 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.

8.1 Informatie waarop door het college geheimhouding is gelegd kan, onder deze geheimhouding, worden verstrekt aan de gemeenteraad.

Een verplichting tot geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen. De verplichting tot geheimhouding duurt voort, totdat de gemeenteraad deze geheimhouding weer opheft.

8.2 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).

De sanctie ten aanzien van het schenden van een geheimhoudingsplicht is geregeld in artikel 89, lid 5, van de Gemeentewet. Een dergelijke sanctie staat geheel los van eventuele strafbaarheid op grond van artikel 272 van het Wetboek van Strafrecht.

Kanttekeningen

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

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

1.2 *Onderdeel van het koopcontract is overname van de huurovereenkomst.*

Deze overeenkomst loopt tot en met 28 februari 2026 en heeft slechts betrekking op een klein gedeelte van het gebouw.

Kosten, opbrengsten en dekking

Marktwaarde aangekocht vastgoed

De koopsom van het aangekochte vastgoed bedraagt € 1.135.000,-. Deze waarde betreft de marktwaarde bij voortgezet gebruik. Een marktwaardetaxatie onderbouwt deze waarde. Er wordt een rentevergoeding betaald van 3% over de koopsom vanaf 1 november 2024 tot het moment van levering/transport. Deze rentevergoeding wordt gedekt uit de reeds beschikbare middelen vanuit de stelpost stedelijke ontwikkeling.

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 jaarlijkse structureel aflopende kapitaallasten (rente en afschrijving in 30 jaar) bedragen € 41.600,- bij een aanvangsboekwaarde van € 1.135.000,- en een grondwaarde van € 227.000,-. Deze kapitaallasten kunnen worden gedekt uit jaarlijkse storting aan de Reserve Stadsontwikkeling.

De kosten van beheer en onderhoud en de eigenaarslasten worden geschat op € 17.000,- per jaar. Deze kosten worden gedekt vanuit de huurinkomsten of de Reserve Stadsontwikkeling.

Uitvoering

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

Bijlagen

Raadsvoorstel (Raad 2408505)

Bijlage 1 - Aankooptekening (INT-93492)

2 – Koopovereenkomst (INT-93555) **Niet openbaar o.b.v. artikel 5.1, lid 2, sub b en f Woo**

3 - Taxatierapport (INT-93494)

Geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 jo. 88, lid 2, Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo

Procesinformatie

Intern overleg

Afstemming heeft plaatsgevonden met o.a. de projectleider Achter de Molen, vastgoedjurist, planeconoom, verwerper, financiën, ontwikkelmanager Almelo Centraal en de ontwikkelmanagers van de overige prioritaire gebieden.

Afstemming met portefeuillehouder

Afstemming heeft plaatsgevonden met portefeuillehouder J.M. van Rees.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.