

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van;

Besluit:

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.

Gedaan in de openbare vergadering van

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

R.T.A. Korteland

Naam: R. Ackerman
Datum: 16 oktober 2024
Team/teamonderdeel: Stedelijke Inrichting

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

Aankoop Brugstraat 2 - 4
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 Brugstraat 2-4. De raad wordt voorgesteld om tot aankoop over te gaan.

Voorgesteld raadsbesluit

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.

Inleiding

Het komende decennium is Almelo Centraal een substantiële transformatieopgave in Almelo. Belangrijke opgaven zijn het terugdringen van de leegstand, transformatie naar een gemengde stadswijk 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.

Geheimhouding opgelegd op taxatierapport

Op het Taxatierapport (bijlage INT-93494) 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 Brugstraat 2-4 sturen we actief aan op ontwikkeling van deze locatie. De gemeente kan hiermee regie voeren op het toekomstig programma. Daarnaast brengen we het aantal grondeigenaren, en daarmee 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 uit de Ontwikkelvisie Almelo Centraal

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 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 uw 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 besluit wordt een duidelijk signaal afgegeven over het toekomstperspectief voor deze locatie en sluit het aan bij de beoogde ontwikkeling van het ontwikkelgebied 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.

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.

Vervolg

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

Bijlagen

Aankooptekening (INT-93492)

Taxatierapport (INT-93494)

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