

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. over te gaan tot aankoop van de gebouwen met ondergrond en erf, plaatselijk bekend als Bellavistastraat 1, 3, 5(a) en 7 te Almelo, kadastraal bekend als Ambt Almelo sectie L nummers 2612, 2730, 2755 en **2806**, zie tekening (bijlage INT-92726), voor een bedrag van € 3.250.000,--;
2. een krediet van € 3.250.000,-- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van de gebouwen met ondergrond en erf, plaatselijk bekend als Bellavistastraat 1, 3, 5(a) en 7 te Almelo, kadastraal Ambt Almelo sectie L nummers 2612, 2730, 2755 en **2806**;
3. een bedrag van € 3.250.000,-- te activeren voor de aankoop zoals bedoeld onder dictumpunt 1 en 2 en de jaarlijks structureel aflopende kapitaallasten van € 120.000,-- te dekken uit de huurinkomsten;
4. op grond van de nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 de aan te kopen locatie aan te wijzen als ontwikkelvastgoed;
5. de begroting 2024 in de slotrapportage met bovenstaande te wijzigen.

Gedaan in de openbare vergadering van 7 november 2024,

de griffier,



drs. J.W. Scherpenzeel

de burgemeester,



R.T.A. Korteland

Naam: R. Ackerman
Datum: 16 september 2024
Team/teamonderdeel: eenheid stedelijke ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

Aankoop Bellavistastraat 1, 3, 5a, 7 Almelo
J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

De raad wordt voorgesteld om tot aankoop over te gaan van de locatie Bellavistastraat 1, 3, 5(a) en 7. Deze kantorenlocatie maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Achter de Molen; 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 Achter de Molen, en daarbinnen bovengenoemde locatie, te transformeren tot een aantrekkelijk stedelijk gebied met ruimte voor wonen, werken en recreatie. Deze aankoop maakt het mogelijk om de komende jaren de eerste fase van de plannen uit de Ontwikkelvisie te realiseren.

Voorgesteld raadsbesluit

1. over te gaan tot aankoop van de gebouwen met ondergrond en erf, plaatselijk bekend als Bellavistastraat 1, 3, 5(a) en 7 te Almelo, kadastraal bekend als Ambt Almelo sectie L, nummers 2612, 2730, 2755 en **2806**, zie tekening (bijlage INT-92726), voor een bedrag van € 3.250.000,-;
2. een krediet van € 3.250.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van de gebouwen met ondergrond en erf, plaatselijk bekend als Bellavistastraat 1, 3, 5(a) en 7 te Almelo, kadastraal Ambt Almelo sectie L nummers 2612, 2730, 2755 en **2806**;
3. een bedrag van € 3.250.000,- te activeren voor de aankoop zoals bedoeld onder dictumpunt 1 en 2 en de jaarlijks structureel aflopende kapitaallasten van € 120.000,- te dekken uit de huurinkomsten;
4. op grond van de nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 de aan te kopen locatie aan te wijzen als ontwikkelvastgoed;
5. de begroting 2024 in verband met bovenstaande te wijzigen.

Inleiding

Het komende decennium is Almelo Centraal een substantiële transformatieopgave in Almelo. Belangrijke opgaven zijn het realiseren van 1.000 nieuwe woningen, hightech en recreatie rondom een vernieuwd station (kernwaarde Intens). Met daarbinnen een woning voor elke beurs (kernwaarde Divers). En dat in een gebied dat draait om stedelijk leven met het landschap om de hoek (kernwaarde Grenzeloos). Achter de Molen is binnen Almelo Centraal een sleutelproject voor de Woondeal Twente en een zeer kansrijke ontwikkellocatie. Het is gelegen nabij het Intercystation, de binnenstad en het Nieuwstraatkwartier. Daar waar nu delen van het bestaande bedrijventerrein zijn verloederd, heeft het gebied de potentie om getransformeerd te worden tot een gezellige en compacte woon-werkomgeving. Rondom de meanderende Aa en nabij de Rijksmonumentale korenmolen De Hoop is ruimte voor 400-500 woningen en voor werkfuncties en voorzieningen.

De eerste fase van de gebiedsontwikkeling wordt voorzien rondom de Aa. De gemeente heeft hier al grondeigendom en onlangs is (ambtelijk) overeenstemming bereikt met de eigenaar van Bellavistastraat 1-7 over de condities en voorwaarden voor aankoop door de gemeente. Met dit voorstel wordt u voorgesteld tot aankoop over te gaan ten behoeve van de transformatie van Achter de Molen. De belangrijkste afspraken zijn:

- koop met gedeeltelijke verhuur aan de verkopende partij dan wel diverse zorgpartijen;
- een voorbehoud ten aanzien van de uitkomsten van het milieukundig onderzoek bodem en de uitkomsten van het asbestonderzoek;

- levering van de panden in de huidige staat;
- overeenkomst onder de opschortende voorwaarde dat de raad het besluit neemt tot aankoop;
- eigendomsoverdracht uiterlijk op 31 december 2024, waar bij latere levering de huurinkomsten naar rato ten goede komen van de verkopende partij.

Geheimhouding opgelegd op financiële bijlage

Op de Financiële bijlage (INT-92774) 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 Wet open overheid. Op grond van artikel 88, lid 2, Gemeentewet is de betreffende bijlage, onder deze geheimhouding, verstrekt aan uw raad. 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. Gelet op het feit dat de bijlage bedragen bevat ten behoeve van de onderhandeling van de gemeente, is door het college de geheimhouding opgelegd. Openbaarheid van deze informatie kan het financiële belang van de gemeente schaden.

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 Bellavistastraat 1-7 sturen we actief aan op herontwikkeling van Achter de Molen. De gemeente kan regie voeren op het tempo van de herontwikkeling, het toekomstig programma en de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast brengen we het aantal grondeigenaren in het gebied, en daarmee het aantal verschillende belangen, terug. Dit heeft een positieve uitwerking op de daadwerkelijke transformatie van het gebied Achter de Molen.

Argumenten voor

1.1. Aankoop van Bellavistastraat 1-7 draagt bij aan het realiseren van de strategische doelen uit (vastgesteld) beleid en afspraken tussen gemeente, provincie en Rijk

De aankoop maakt het mogelijk om de komende jaren een belangrijke bijdrage te leveren aan de strategische doelen van de gemeente zoals vastgelegd in de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling 'Almelo ontwikkelt' en de Ontwikkelvisie Almelo Centraal. Conform deze visies kiest de gemeente in Achter de Molen voor een proactieve en geregisseerde sturing op transformatie, in samenwerking met inwoners, bedrijven en organisaties. Tevens leggen we met deze aankoop de basis om, in het nu aan te kopen gebied, de komende jaren binnen Achter de Molen +/- 165 woningen, 3.000 m² werken en voorzieningen te realiseren. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de in 2022 gesloten Woondeal Twente en de door de raad vastgestelde Woningbouwplanning en - programmering 2021-2030.

1.2. Aankoop maakt het mogelijk sterker te sturen op snelheid, programma en kwaliteit van de gebiedsontwikkeling Achter de Molen

Het feit dat er relatief veel eigenaren in Achter de Molen zijn, maakt de herontwikkeling van het gebied complex en langdurig. Deze complexiteit wordt verminderd met de aankoop van Bellavistastraat 1-7, doordat de gemeente daardoor een grotere en meer prominente positie in het gebied krijgt. Hiermee kan de gemeente sterker sturen op snelheid, programma en ruimtelijke kwaliteit van de gebiedsontwikkeling.

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

De verwerving draagt bij aan te behalen doelen zoals bepaald in de verkregen subsidiegelden Woningbouw impuls 6e tranche. Deze subsidie is door het Rijk ter beschikking gesteld onder de voorwaarde dat er uiterlijk in 2026 wordt gestart met de bouw van de eerste woningen en met de laatste woningen in 2033. Het in bezit hebben van gronden voor herontwikkeling is van groot belang

om tempo met de gebiedsontwikkeling Achter de Molen te maken. Deze aankoop draagt daar substantieel aan bij, omdat een relatief groot deel van het ontwikkelgebied hiermee in eigendom komt bij de gemeente.

1.4 Bellavistastraat 1-7 ligt op een strategische plek in de gebiedsontwikkeling Achter de Molen

De aan te kopen locatie ligt op een prominente plek in het ontwikkelgebied Achter de Molen. Het betreft een locatie die zeer nabij station, binnenstad en de Aa ligt.

1.5 Uw raad is bevoegd tot het nemen van besluit tot aankoop

In beginsel zijn aankopen een bevoegdheid van het college. Omdat de raad voor onderhavige aankoop echter (nog) geen financiële middelen beschikbaar heeft gesteld, ligt de bevoegdheid tot het nemen van een besluit tot aankoop in dit geval bij uw raad.

2.1 Uw raad is bevoegd tot het instellen van kredieten

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

3.1, 5.1 Dit betreft interne financiële ver/uitwerking

Met dit besluit worden de kosten conform beleid verrekend.

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

Met dit besluit wordt een duidelijk signaal afgegeven over het toekomstperspectief voor deze locatie. Ook sluit het aan bij de beoogde ontwikkeling van het ontwikkelgebied Achter de Molen.

Kanttelingen

1.1 De verkopende partij en de huidige huurders blijven huren

Onderdeel van de bereikte overeenstemming is het door laten lopen van de bestaande verhuur en verhuur aan de verkopende partij. De huurovereenkomsten kennen verschillende expiratedata, maar zijn allen te typeren als kortlopend zonder langjarige verplichtingen. Eveneens zorgt dit voor minimalisering van de lasten de komende jaren.

1.2 In geval ontwikkeling onverhoopt niet van de grond komt

Indien de herontwikkeling van Achter de Molen niet van de grond komt, is de gemeente eigenaar geworden van een kantorenlocatie die zij dan dient te exploiteren dan wel dient te verkopen. Aangezien de gebouwen als kantoor zijn gebouwd en ook altijd zo zijn gebruikt, is er sprake van een doorverhuurscenario dat financieel relatief gunstig kan zijn. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met een investering die in dat geval nodig is om te voldoen aan energielabel C voor een deel van de gebouwen.

Kosten, opbrengsten en dekking

De koopsom bedraagt € 3.250.000,--.

De jaarlijkse kapitaallasten (rente en afschrijving) bij een aanvangsboekwaarde van € 2.600.000,-- voor de gebouwen en een grondwaarde van € 650.000,-- worden begroot op € 120.000,--. Voor beheer en onderhoud bedragen de jaarlijkse kosten circa € 95.000,--. Alle kosten worden gedekt uit de huuropbrengsten. Op termijn zal het pand opgenomen worden in de nog op te stellen grondexploitatie.

Vervolg

- 1- Na dan wel onder voorbehoud van het besluit van uw raad tot aankoop van Bellavistastraat 1-7 wordt een koopovereenkomst ter accordering en ondertekening aangeboden aan het college en de burgemeester.
- 2- Na het besluit van uw raad en het passeren van de akte van levering zal het gebouw in beheer worden gegeven bij vastgoed.

Bijlagen

Bijlage 1 – Aankooptekening (INT-92726)

Bijlage 2 – Financiële bijlage (INT-92774) **Geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 en artikel 88 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Wet open overheid (ligt ter inzage bij de Raadsgriffie).**

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland
