

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van Almelo;

Besluit:

1. Een krediet van 1 euro beschikbaar te stellen voor de aankoop van de grond en het pand, plaatselijk bekend als Ootmarsumsestraat 247-249, 7603 AD te Almelo, kadastraal bekend als gemeente Stad-Almelo, sectie B, nummers 6029 groot 542 m² en 7433, groot 2227m².
2. Daarnaast een krediet van €225.000 voor de verbouwing beschikbaar te stellen.
3. Het krediet onder punt 1 en 2 te activeren en de structureel aflopende kapitaallasten van 11.250 euro te dekken uit de binnen de begroting beschikbare stelpost voor kapitaallasten.
4. Een incidenteel budget van 75.000 euro beschikbaar te stellen voor de voorbereiding en investering van het beheer en exploitatie van de uitvoering in 2025 en deze kosten ten laste te brengen van het begrotingssaldo 2025.
5. De jaarlijks geraamde exploitatielasten van €100.000 te dekken uit het beschikbare budget voor de vervallen subsidie aan de Trefhoek.
6. De begroting 2025 in verband met bovenstaande te wijzigen.

Gedaan in de openbare vergadering van 15 april 2025,

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

R.T.A. Korteland

Datum: 15 april 2025
Team/teamonderdeel:

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

Aankoop wijkaccommodatie Trefhoek
M. Overmeen-Bakhuis

Samenvatting raadsvoorstel

De stichting 'Jeugd en wijkcentrum de Trefhoek' voert momenteel het beheer en de exploitatie uit van wijkcentrum de Trefhoek. Vanwege financiële problemen en de opheffing van het bestuur binnen de stichting heeft zij het pand en de grond van de Trefhoek aangeboden aan de gemeente Almelo voor het symbolische bedrag van 1 euro met de intentie om deze plek in de wijk te behouden als ontmoetingsplek met een sociale functie.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Een krediet van 1 euro beschikbaar te stellen voor de aankoop van de grond en het pand, plaatselijk bekend als Ootmarsumsestraat 247-249, 7603 AD te Almelo, kadastraal bekend als gemeente Stad-Almelo, sectie B, nummers 6029 groot 542 m² en 7433, groot 2227m².
2. Daarnaast een krediet van €225.000 voor de verbouwing beschikbaar te stellen.
3. Het krediet onder punt 1 en 2 te activeren en de structureel aflopende kapitaallasten van 11.250 euro te dekken uit de binnen de begroting beschikbare stelpost voor kapitaallasten.
4. Een incidenteel budget van 75.000 euro beschikbaar te stellen voor de voorbereiding en inbesteding van het en beheer en exploitatie van de uitvoering in 2025 en deze kosten ten laste te brengen van het begrotingssaldo 2025.
5. De jaarlijks geraamde exploitatielasten van €100.000 te dekken uit het beschikbare budget voor de vervallen subsidie aan de Trefhoek.
6. De begroting 2025 in verband met bovenstaande te wijzigen.

Inleiding

De stichting 'Jeugd en wijkcentrum de Trefhoek' voert momenteel het beheer en de exploitatie uit van wijkcentrum de Trefhoek. Zij hebben contact gezocht met de gemeente Almelo en aangegeven de stichting te willen opheffen vanwege financiële problemen. De stichting heeft belang bij het behoud van een maatschappelijke ontmoetingsplek in de wijk en heeft zodoende de gemeente het pand aangeboden voor het symbolische bedrag van 1 euro zodat de gemeente het beheer en de exploitatie kan overnemen en de sociale functie van de locatie kan blijven bestaan. De overname is inclusief de huur van de bovenwoning tot wederopzegging.

De wijk Sluiterseveld, waar de Trefhoek is gevestigd, is een grote wijk met behoefte aan een sociale ontmoetingsplek. Het is van belang dat deze wijk een eigen wijklocatie behoudt.

Beoogd effect

Aankoop van het pand de Trefhoek door de gemeente met overdracht van beheer en exploitatie van het pand van de stichting 'Jeugd en wijkcentrum de Trefhoek' aan de gemeente Almelo met als doel de locatie te behouden als sociale ontmoetingsplek in de wijk Sluiterseveld.

Argumenten voor

1.1 Aankoop pand past binnen de visie 'gemeentelijke wijkaccommodaties'

Aankoop van het pand en overname van beheer en exploitatie past binnen de door de raad in november 2023 vastgestelde visie 'gemeentelijke wijkaccommodaties Almelo'. Hierin wordt benadrukt dat wijkaccommodaties een belangrijke bijdrage leveren aan de sociale leefomgeving en dienen als middel om doelstellingen in het sociaal domein te realiseren.

1.2 Eenduidig beleid voor de gemeentelijke wijkaccommodaties

Vanaf 01 januari 2025 heeft Almelo het beheer en de exploitatie in eigen huis van de gemeentelijke wijkaccommodaties. Met deze visie wil de gemeente een eenduidig beleid voor alle gemeentelijke wijkaccommodaties. Door middel van de aankoop van het pand en het overnemen van het beheer en exploitatie sluit dit aan bij de vastgestelde visie.

Kanttekeningen

1.1 Het pand wordt overgenomen zonder exacte informatie over de waarde en de staat van onderhoud.

De (financiële) risico's zijn niet geheel in kaart gebracht. De taxatiewaarde neemt dit risico weg. Er heeft een bouwkundige QuickScan plaatsgevonden waarin de eerste risico's en kosten worden benoemd. Hiervoor is geld aangevraagd onder de kop 'verbouwing Trefhoek', zie ook de financiële paragraaf.

1.2 Het pand wordt overgenomen voor 1 euro.

Er is gekeken naar de geldstromen om ervoor te zorgen dat publieke en private gelden niet vermengen en daarmee een kans op onrechtmatigheid te voorkomen. De Wet Markt en Overheid staat het sluiten van de koopovereenkomst niet in de weg, gezien hier sprake is van een aankoop van een particuliere eigenaar (de stichting) en de gemeente economische activiteiten zelf mag uitvoeren of mag laten doen uitvoeren.

1.3 De ondernemingsraad is om advies gevraagd omdat vanwege de overgang van onderneming de medewerkers overgaan naar de gemeente.

De ondernemingsraad is om advies gevraagd over de personele gevolgen en de positionering van de medewerkers in het team wijkaccommodaties binnen de eenheid Bedrijfsvoering. Voordat de gemeenteraad een besluit kan nemen over de aankoop van de Trefhoek dient de ondernemingsraad een advies hierover te hebben uitgebracht.

Kosten, opbrengsten en dekking

Aankoop/verbouwing de Trefhoek

Artikel 64, lid 3 van het BBV schrijft voor dat op vaste activa met een beperkte gebruiksduur jaarlijks wordt afgeschreven. Op basis van de nota activabeleid wordt uitgegaan van een afschrijvingstermijn van 25 jaar voor zowel de verbouwing (€ 125.000) als de ontwerpkosten (€ 100.000) van het pand. De structureel aflopende kapitaallasten bedragen € 11.250 per jaar en worden gedekt uit stelpost 108121, algemeen kleine kapitaalwerken (in jaar 1, daarna jaarlijks aflopend).

Aankoop/verbouwing de Trefhoek									
	omschrijving	activeren	jaren	jaren	afschrijving	rente t + 1	rente t + 2	rente t + 3	kapitaallasten t + 1
			als getal	als tekst		1,0%			bedrag
a	Aankoop de Trefhoek	1	25	25					
b	Verbouwing de Trefhoek	225.000	25	25	9.000	2.250	2.160	2.070	11.250
		225.001			9.000	2.250	2.160	2.070	11.250

Inbesteding de Trefhoek

Het beheer en de exploitatie van de Trefhoek worden ondergebracht bij team Wijkaccommodaties binnen de eenheid Bedrijfsvoering. Voor de inbesteding is in 2025 eenmalig 75.000 euro nodig om alles op te zetten. Deze lasten kunnen niet binnen de beschikbare budgetten worden gedekt.

Jaarlijks exploitatielasten de Trefhoek

De jaarlijkse geraamde exploitatielasten bedragen €100.000. Dekking hiervan komt vanuit de bestaande middelen als zijnde subsidie die we dus niet meer hoeven te verstrekken aan de Trefhoek.

Vervolg

Na besluitvorming zal de koopovereenkomst worden getekend en zal uiterlijk in Q4 van 2025 een plan voor exploitatie van de locatie in de toekomst worden opgeleverd.
Zorgvuldige communicatie staat bij overname voorop om te voorkomen dat personeel en vrijwilligers van de Trefhoek onnodig vertrekken.

Bijlagen

- Koopovereenkomst D/25/735999 (geanonimiseerd)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland