

Collegevoorstel

Onderwerp	Aankoop Binnenhof 53 (Noach Kerk)
Eenheid/team	BV Vastgoed en Exploitatie
Zaakkenmerk	Z/25/237021
Documentkenmerk	D/25/748075
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	G.J. Overmeen-Bakhuis
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Het Binnenhof 53 is in pandig aan de wijkaccommodatie 'De Schelf', gevestigd aan de Binnenhof 51. Wijkaccommodatie 'De Schelf' draagt bij aan de verbetering van de samenlevingsopbouw, de sociale leefomgeving en het realiseren van doelstellingen binnen het sociaal domein. Vanwege het succes van 'De Schelf' is het er vaak druk. Door haar locatie en verbondenheid is het pand Binnenhof 53 bijzonder geschikt voor gebruik door 'De Schelf'. Het college heeft besloten om over te gaan tot aankoop van het Binnenhof 53 zodat Wijkaccommodatie 'De Schelf' deze extra ruimte kan benutten om haar taak binnen het sociaal domein te realiseren en in de behoeften van de inwoners te voorzien.

Voorgesteld besluit

1. Onder voorbehoud van instemming door de gemeenteraad, over te gaan tot aankoop van het pand met ondergrond en erf, plaatselijk bekend als Binnenhof 53 te Almelo, kadastraal bekend als gemeente Ambt-Almelo, sectie M, nummer 999, groot 486 m² voor een bedrag van € 251.500,- inclusief bijkomende notariële kosten, zoals op bijgaande tekening met nummer 28234 is aangegeven (D/25/750335).
2. Onder voorbehoud van instemming door de gemeenteraad de bijgevoegde koopovereenkomst (D/25/749717) aan te gaan.
3. Op de bij dit voorstel behorende taxatierapport (D/25/749529) geheimhouding op te leggen op basis van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2, sub en sub f van de Wet Open Overheid.

De raad voor te stellen

4. Een krediet van € 251.500,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van de grond en het pand, plaatselijk bekend als Binnenhof 53 te Almelo, kadastraal bekend als gemeente Ambt-Almelo, sectie M, nummer 999, groot 486 m².

5. Het onder punt 5 genoemde krediet te activeren en de structureel aflopende kapitaallasten van € 10.575,- te dekken binnen de reeds beschikbaar gestelde middelen voor de wijkaccommodaties.
6. Op grond van de nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 dit pand aan te wijzen als kernportefeuille.
7. De begroting 2025 in verband met bovenstaande te wijzigen.

Inleiding

Wijkaccommodaties vervullen een belangrijke rol binnen de Almelose wijken en dorpen. Zij dragen bij aan de ontmoeting in de wijk, zorg, ondersteuning en daarmee aan de leefbaarheid en zelfredzaamheid van inwoners. Het belang van goed functionerende en toegankelijke wijkaccommodaties is door de raad onderschreven in haar 'Visie Gemeentelijke Wijkaccommodaties Almelo'. Het pand Binnenhof 53, waarin nu de Protestantse Gemeente te Almelo gevestigd is, is onlosmakelijk verbonden met wijkaccommodatie 'De Schelf' (Binnenhof 51). Vanwege haar verhuizing naar de Grote Kerk te Almelo verkoopt de Protestantse Gemeente het pand. Dit biedt de gemeente de mogelijkheid het pand met ondergrond en erf van hen aan te kopen en deze ruimte toe te voegen aan de goed draaiende wijkaccommodatie. Het wijkcentrum huurt al regelmatig het pand voor bijeenkomsten en activiteiten die vanwege de benodigde ruimte niet in het wijkcentrum kunnen plaatsvinden. De extra ruimte geeft wijkaccommodatie 'De Schelf' mogelijkheden om deze te gebruiken voor de verdere realisatie van haar maatschappelijke en sociale doelstellingen. Met onderhavig voorstel wordt uw college geadviseerd tot aankoop over te gaan ten behoeve van uitbreiding van de wijkaccommodatie 'De Schelf'.

Beoogd effect

Met de aankoop van het pand Binnenhof 53 komt meer ruimte beschikbaar voor Wijkaccommodatie 'De Schelf', wat wenselijk is voor de realisatie van de sociale beleidsdoelstellingen die wijkaccommodaties dienen.

Argumenten voor

1.1 Aankoop van het pand zorgt voor uitbreidingsmogelijkheden en is een oplossing voor het structurele ruimtegebrek binnen de Wijkaccommodatie 'De Schelf'

Wijkaccommodatie 'De Schelf' is een goed draaiende wijkaccommodatie. Als gevolg van haar succes en brede maatschappelijke functie komt zij structureel ruimte te kort en kan zij daardoor niet aan alle initiatieaanvragen waarvoor huisvesting nodig is voldoen. Aankoop van het pand zal zorgen voor beantwoording van de aanvullende initiatieaanvragen.

1.2 Aankoop van het pand zorgt voor meer ruimte voor ontmoeten en verbinden

Door de inpandige koppeling van Binnenhof 53 aan de Wijkaccommodatie 'De Schelf' is het pand bijzonder geschikt voor de uitbreiding van de centrale ontmoetingsplek. Inwoners kunnen onder andere samen sporten, biljarten, koffie drinken en een praatje maken. Dit sluit naadloos aan bij het plan 'Leefbare Wijken en Dorpen', dat onder andere tot doel heeft sociaal toekomstbestendige wijken te creëren.

1.3 Aankoop van het pand zorgt voor een stabiele en toegankelijke maatschappelijke ruimte voor inwoners.

Op dit moment huurt de Wijkaccommodatie 'De Schelf' regelmatig het pand voor bijeenkomsten en activiteiten. Hierdoor is er beperkte invloed op de inrichting en het gebruik van de ruimte, wat de

mogelijkheden voor de gemeenschap beperkt. Door het pand aan te kopen, komt de ruimte in eigen beheer. Dit biedt de kans om het pand volledig af te stemmen op de maatschappelijke behoefte.

1.4 Door de aankoop van het pand vervallen de huurkosten

Door het structurele ruimtetekort van de Wijkaccommodatie 'De Schelf' wordt regelmatig externe ruimte gehuurd, wat leidt tot terugkerende kosten. Door aankoop van het gekoppelde pand Binnenhof 53 vervalt de noodzaak tot externe huur. Dit leidt tot meer zekerheid met betrekking tot de kosten en kan het beschikbare geld anders worden ingezet voor de inwoners.

1.5 De koopprijs past binnen de getaxeerde marktwaarde.

De koopprijs van het pand is tot stand gekomen op basis van gesprekken en onderhandelingen tussen de Protestantse Gemeente Almelo en de Gemeente. Deze onderhandelingen hebben geleid tot een overeengekomen koopprijs van € 250.000, -. Deze prijs past binnen de getaxeerde marktwaarde van het pand, zoals vastgesteld door een erkende taxateur.

1.6 Bij verkoop van het pand aan een ander dan de gemeente gaat mogelijk een deel van de bestemming verloren

Wijkaccommodatie 'De Schelf' en Binnenhof 53 zijn inpandig aan elkaar gekoppeld en beeldbepalende locaties in de wijk de Schelfhorst. Ten aanzien van het aanbod van maatschappelijke, niet commerciële activiteiten hebben de organisaties een bepalende positie binnen de wijk. Bij een eventuele verkoop van het pand aan een derde (commerciële) partij, bestaat de kans dat de functie van het pand verloren gaat.

1.7 Binnenhof 53 is geschikt voor (kleinschalige) culturele en maatschappelijke activiteiten

Het pand is vanwege haar indeling bijzonder geschikt voor (kleinschalige) activiteiten. Het pand biedt ruimte voor optredens van koren, podiumactiviteiten, bijeenkomsten van de Zonnebloem, lezingen, congressen en andere evenementen die bijdragen aan de maatschappelijke doelen. De ruimte leent zich bovendien voor de uitoefening van amateurkunst. De toevoeging van het pand aan de Wijkaccommodatie 'De Schelf' kan het aanbod van dergelijke activiteiten verder versterken.

2.1 Afspraken met de verkoper worden vastgelegd

Het is belangrijk om afspraken vast te leggen met de verkoper (Protestantse Gemeente Almelo) van de Noach kerk. Dat gebeurt met het aangaan van de overeenkomst (D/25/749717). De overeenkomst is akkoord bevonden door de verkoper en door hen ondertekend.

3.1 Gelet op het feit dat het taxatierapport (D/25/749529) bedragen bevat ten behoeve van de onderhandelingen van 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.

3.2 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 artikel 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 aankopen van een pand brengt risico's met zich mee

De gemeente is als eigenaar van een pand ook risicodragers voor kosten van onderhoud.

2.1 Voorbehoud recht tot intrekking van de instemming op de koopprijs

In bijgevoegde koopovereenkomst (D/25/749717) heeft verkoper, De Protestantse Gemeente te Almelo, het recht voorbehouden om zijn instemming met de koopprijs in te trekken als genoemde koopovereenkomst niet voor 1 augustus 2025 tweezijdig is ondertekend. Gelet op het interne proces voor de aankoop van een pand door de gemeente, zal de datum van 1 augustus 2025 haalbaar zijn, mits uw college en de raad akkoord gaan.

Kosten, opbrengsten en dekking

Aankoop Binnenhof 53

Artikel 64 lid 3 van het BBV schrijft voor dat op vaste activa met een beperkte gebruiksduur jaarlijks wordt afgeschreven. Op basis van het nota activabeleid wordt gerekend met een afschrijvingstermijn van 25 jaar. De structureel aflopende kapitaallasten bedragen € 10.575,- (jaar 1, daarna jaarlijks aflopend).

Jaarlijks onderhoud en eigenaarslasten

De jaarlijkse geraamde onderhoudslasten zijn € 2500,-

De jaarlijkse geraamde exploitatielasten betreffen € 2500,-

Totaal € 5000,-

De dekking van de structureel aflopende kapitaallasten en de geraamde onderhouds- en eigenaarslasten vallen binnen de beschikbaar gestelde middelen voor de wijkaccommodaties.

Structureel aflopende kapitaallasten

De structureel aflopende kapitaallasten bedragen €10.575. Het pand wordt afgeschreven over een periode van 25 jaar.

Binnenhof 53									
	omschrijving	activeren	jaren als getal	jaren als tekst	afschrijving	rente t + 1 1,0%	rente t + 2	rente t + 3	kapitaallas bedrag
a	Pand Binnenhof 53	201.500	25	25	8.060	2.015	1.934	1.854	10.075
b	Grond - alleen rente	50.000	25			500	500	500	500
		251.500			8.060	2.515	2.434	2.354	10.575

Uitvoering

Na het besluit van de gemeenteraad en het passeren van de akte van levering, beoogd in de zomer van 2025, zal het pand in beheer worden gegeven aan bij Team Vastgoed.

Bijlage(n)

- Raadsvoorstel (D/25/749570)
- Koopovereenkomst (D/25/749717) **Niet openbaar o.g.v. artikel 5.1, lid 2, sub b en f Woo**
- Taxatierapport (D/25/749529) **Geheimhouding opgelegd o.g.v. artikel 87 jo. 88, lid 2, Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo.**
- Aankooptekening (D/25/750335)

Procesinformatie

Intern overleg

Het voorstel is afgestemd binnen Vastgoed en Financiën met team Wijkaccommodaties en met een concernjurist.

Afstemming met portefeuillehouder

Dit voorstel is afgestemd met portefeuillehouder Margreet Overmeen-Bakhuis.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.