

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Een krediet tussen de € 700.000 en € 1.200.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop van de grond en het pand, inclusief bijkomende notariële kosten.
2. Het onder punt 2 beschikbaar gestelde krediet te activeren en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten, structureel aflopend tussen € 35.000,- en € 60.000,-, te dekken uit een kostprijsdekkende huuropbrengst.
3. Op grond van de nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 dit pand aan te wijzen als kernportefeuille.
4. De begroting 2025 in verband met bovenstaande te wijzigen.

Gedaan in de openbare vergadering van

de griffier,

de burgemeester,

drs. J.W. Scherpenzeel

R.T.A. Korteland

Datum: 24 juni 2025
Team/teamonderdeel: BV Facilities & Vastgoed

Voorstel aan de raad

Onderwerp

Aankoop van een pand voor de huisvesting van de Voedselbank

Portefeuillehouder

G.J. Overmeen Bakhuis

Samenvatting raadsvoorstel

De Voedselbank heeft de gemeente om hulp gevraagd bij de financiering van een nieuwe locatie voor de komende jaren. Omdat de Voedselbank de Egbertuskerk aan de Bornerbroeksestraat uiterlijk op 1 januari 2026 moet verlaten is een nieuwe locatie nodig. Het college wil de Voedselbank faciliteren in een goed nieuw onderkomen. De raad wordt voorgesteld een krediet beschikbaar te stellen voor aankoop van grond met pand voor huisvesting van de Voedselbank.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Een krediet tussen de € 700.000 en € 1.200.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop van de grond en het pand, inclusief bijkomende notariële kosten.
2. Het onder punt 2 beschikbaar gestelde krediet te activeren en de daaruit voortvloeiende kapitaallasten, structureel aflopend tussen € 35.000,- en € 60.000,-, te dekken uit een kostprijsdekkende huuropbrengst.
3. Op grond van de nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 dit pand aan te wijzen als kernportefeuille.
4. De begroting 2025 in verband met bovenstaande te wijzigen.

Inleiding

Op dit moment is de Voedselbank gehuisvest aan de Bornerbroeksestraat 162, een kerkgebouw, eigendom van woningcorporatie Sint Joseph. Sint Joseph heeft te kennen gegeven de locatie te willen verkopen en heeft de Voedselbank verzocht om de locatie vóór 1 januari 2026 te verlaten. De Voedselbank heeft de gemeente Almelo gevraagd om hulp bij de financiering van een nieuwe locatie voor de komende jaren. Om snel te kunnen reageren op kansen in de vastgoedmarkt, wordt de gemeenteraad gevraagd een krediet beschikbaar te stellen om een pand aan te kopen. Hierdoor kan direct gehandeld worden in de huidige, krappe vastgoedmarkt en zit er geen maanden tussen de onderhandeling en de daadwerkelijke koop.

Beoogd effect

De Voedselbank faciliteren in een goed en nieuw onderkomen.

Argumenten voor

1.1. *De Voedselbank kan haar taak blijven uitvoeren*

De Voedselbank, een zelfstandige stichting, kan vanwege het beperkte budget en door de krappe vastgoedmarkt geen eigen pand aanschaffen wat voldoet aan de vereisten. Door de aankoop van een pand door de gemeente blijft het voor de voedselbank mogelijk om haar taak uit te voeren.

1.2. *Het is niet wenselijk dat de Voedselbank vaker moet verhuizen.*

De verhuiskosten bedragen circa € 70.000,-. Verhuizen is daarmee voor de Voedselbank erg kostbaar.

2.1. Er kan sneller aangekocht worden

Door een financieel kader beschikbaar te stellen, kunnen we snel handelen op de vastgoedmarkt om een geschikt pand aan te kopen.

Kanttelingen

1.1. Het aankopen van een pand brengt risico's met zich mee

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

1.2. Het leidt tot precedentwerking

Het faciliteren van de Voedselbank voor het vinden van een goed, nieuw onderkomen kan een trigger zijn voor andere organisaties om hiervoor ook een beroep te doen op de gemeente. Vanwege de specifieke vereisten voor het pand is het voor de Voedselbank lastiger om geschikte huisvesting te vinden dan voor andere organisaties.

1.3. Aankoop pand uitgevoerd door de gemeente

Het verhuren van een aangekocht pand aan de Voedselbank zal moeten voldoen aan de richtlijnen van het 'Didam-arrest'. Uit hoofde van het 'Didam-arrest' kan uitgifte één-op-één plaatsvinden omdat de voedselbank verdedigbaar te beschouwen is als de enige serieuze gegadigde. Dit omdat de Voedselbank een specifieke rol vervult in de Almelose samenleving, welke behouden moet blijven. Hierin kan worden voorzien door een pand aan de Voedselbank te verhuren.

2.1. Zonder flexibel budget zijn de kosten beter inzichtelijk

Bij de aanvraag van een financieel kader is de marge van de vaste lasten ruim. Echter, om snel te kunnen schakelen in de huidige vastgoedmarkt, stellen wij voor om direct tot aankoop over te gaan zodra een geschikt pand beschikbaar is.

Kosten, opbrengsten en dekking

Aankoop pand Voedselbank

Het financieel kader wat wordt aangevraagd is tussen de € 700.000,- en € 1,2 miljoen. Er is, met onderstaande kosten, uitgegaan van een maximum aan lasten, namelijk bij aankoop van een pand van € 1,2 miljoen.

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 voor het pand.

Jaarlijks eigenaarslasten

De jaarlijkse geraamde eigenaarslasten worden geschat tussen de € 17.000,- en € 20.000,- en worden gedekt door de kostprijs dekkende huur door te belasten aan de Voedselbank.

Structureel aflopende kapitaallasten

De structureel aflopende kapitaallasten bedragen tussen de € 35.000,- en € 60.000,-. Het pand wordt afgeschreven over een periode van 25 jaar (jaar 1, daarna jaarlijks aflopend). De definitieve kapitaallasten worden bijgesteld zodra de splitsing tussen de waarde van de grond en het pand bekend is. Over de grond wordt immers niet afgeschreven, waardoor de uiteindelijke kapitaallasten lager kunnen uitvallen. In dit scenario is uitgegaan van afschrijving over het maximum aankoopbedrag. Deze kosten worden gedekt door een kostprijsdekkende huuropbrengst. Dit wordt uiteindelijk vereffend via een subsidie.

Vervolg

Na het besluit van de gemeenteraad, zal een pand worden aangekocht. Hier wordt momenteel al naar gezocht omdat uiterlijk op 1 januari 2026 de Voedselbank het huidige pand moet verlaten. Zodra een pand is aangekocht wordt uw raad hier via een raadsbrief over geïnformeerd.

Bijlagen

n.v.t.

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
R.T.A. Korteland