

Collegevoorstel

Onderwerp	Aankoop Veldkampsweg 28 te Almelo
Eenheid/team	SO Stedelijke Ontwikkeling
Zaakkenmerk	Z/25/253309
Documentkenmerk	D/25/820784
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	J. Hinnen
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Met de door de raad vastgestelde Ontwikkelvisie Almelo Centraal en het stedenbouwkundig plan ligt er de ambitie om Achter de Molen te transformeren tot een aantrekkelijk stedelijk gebied met ruimte voor wonen, werken en recreatie. Onlangs is overeenstemming bereikt over aankoop van een perceel grond met opstallen gelegen aan de Veldkampsweg 28 te Almelo. Deze aankoop maakt het mogelijk woningen toe te voegen aan de Spoorzone. Het college heeft besloten de koopovereenkomst aan te gaan en de gemeenteraad voor te stellen een besluit te nemen over het aankoopkrediet.

Voorgesteld besluit

Het college besluit:

1. Over te gaan tot aankoop van een perceel grond met opstallen, plaatselijk bekend als Veldkampsweg 28, 7605 AR te Almelo, kadastraal bekend Ambt Almelo, sectie L, nummer 2422, gezamenlijk groot 2.490 m², conform bijgesloten aankooptekening nummer 28403 (D/25/820838) voor een bedrag van € 153.334,- k.k..
2. Onder voorbehoud van instemmende besluitvorming door de gemeenteraad over te gaan tot sloop van de opstallen die aanwezig zijn op het perceel Veldkampsweg 28 voor een bedrag van € 50.000,-.
3. Onder voorbehoud van instemmende besluitvorming door de gemeenteraad bijgevoegde koopovereenkomst (D/25/820988) aan te gaan.
4. Op de bij dit voorstel behorende financiële bijlage (D/25/820991) geheimhouding op te leggen op basis van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo.
5. Op grond van artikel 88, lid 2, Gemeentewet de informatie waarop geheimhouding is gelegd, onder deze geheimhouding, te verstrekken aan de gemeenteraad.

De raad voor te stellen

6. Een krediet van € 155.000,-- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van een perceel grond met opstallen, plaatselijk bekend als Veldkampsweg 28, 7605 AR te Almelo,

kadastraal bekend Ambt Almelo, sectie L, nummers 2422, gezamenlijk groot 2.490 m², conform bijgesloten aankooptekening nummer 28403 (D/25/820838).

7. Een budget van € 50.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van de sloop van de opstallen aan de Veldkampsweg 28 te Almelo

8. Dit sloopbudget te dekken uit de reserve stadsontwikkelingsfonds.

9. Te activeren een bedrag van € 155.000,- voor de aankoop van de grond en de hierbij behorende jaarlijks structurele lasten van € 2.350,- te dekken uit de verlaging van de storting in de reserve stadsontwikkelingsfonds.

10. De begroting 2026 in verband met bovenstaande te wijzigen.

11. Op grond van vigerend grond- en vastgoedbeleid deze aankoop aan te wijzen als ontwikkelvastgoed.

Inleiding

Het komende decennium is Almelo Centraal een substantiële transformatieopgave in Almelo. Belangrijke opgaven zijn het realiseren van 2.000 nieuwe woningen 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 Intercitystation, de binnenstad en het Nieuwstraatkwartier. Daar waar nu delen van het bestaande bedrijventerrein zijn verloederd, werkt de gemeente samen met bewoners en ondernemers aan een transformatie naar een aantrekkelijke woon- en werkomgeving. Rondom de meanderende Aa en nabij de Rijksmonumentale Korenmolen De Hoop is ruimte voor circa 500 woningen en ruimte voor werkfuncties en voorzieningen.

De eerste fase van de gebiedsontwikkeling wordt voorzien rondom de Almelose Aa. Rondom de Aa heeft de gemeente bijna alle grond in bezit om de beoogde ontwikkeling voor de eerste fase mogelijk te maken. Ten aanzien van de tweede fase van de gebiedsontwikkeling ligt dit anders. Het gebied kent een versnipperd eigendom waardoor de gebiedsontwikkeling complex is. Onlangs heeft één van de eigenaren zijn eigendom aangeboden bij de gemeente. Na diverse onderzoeken en onderhandeling is overeenstemming bereikt over de aankoop van de Veldkampsweg 28 te Almelo.

Beoogd effect

Aankoop van een perceel grond met opstal dat kan worden aangewend voor de herontwikkeling van Achter de Molen.

Argumenten voor

1.1 Aankoop van het perceel aan Veldkampsweg 28 draagt bij aan het realiseren van 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', de Ontwikkelvisie Almelo Centraal (INT-2388736) en het Stedenbouwkundig Plan Achter de Molen (Z/25/245865). Conform deze visies en uitgewerkt stedenbouwkundig plan kiest de gemeente Almelo 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 de komende jaren binnen Achter de Molen te voldoen aan de in 2022 gesloten 'Woondeal Twente' en de door de raad vastgestelde 'Woningbouwplanning en -programmering 2021-2030'.

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

Doordat er binnen Achter de Molen relatief veel eigenaren zijn, maakt dit de herontwikkeling van het gebied complex en langdurig. Deze complexiteit wordt met onderhavige aankoop verminderd. Hiermee kan de gemeente sterker sturen op snelheid, programma en ruimtelijke kwaliteit van de gebiedsontwikkeling.

1.3 Het perceel aan de Veldkampsweg 28 ligt op een belangrijke locatie voor de gebiedsontwikkeling.

Het aan te kopen perceel ligt op een belangrijke en strategische plek voor de ontwikkeling en realisatie van woningbouw. De eigendomspositie maakt dat de Gemeente Almelo beter in staat is te sturen op de ontwikkeling en de overgang tussen nieuwbouw en bestaande bouw.

2.1 Sloop van het opstal voorkomt inbraak en overlast van krakers.

In samenspraak met team Vastgoed is gekeken of het object met minimale investering kan voldoen aan de minimale vereisten om het object te kunnen verhuren. Dit blijkt niet het geval doordat de investeringen voor het in stand houden van het object groter zijn dan de uiteindelijke lasten. Sloop van het opstal voorkomt overlast door inbraak en bezetting door krakers. De locatie wordt na sloop ingezaaid met gras waarna het een mogelijkheid is dat de stadsherder (tijdelijk) gebruik blijft maken van de locatie. Hiermee is ook het (tijdelijk) beheer goed geregeld.

3.1 Het is belangrijk om afspraken vast te leggen met de verkoper van de locatie. Dat gebeurt met het aangaan van deze overeenkomst.

De overeenkomst is al akkoord bevonden door de verkoper en door de verkoper ondertekend.

4.1 Gelet op het feit dat de financiële bijlage (D/25/820991) bedragen bevatten ten behoeve van de onderhandeling door de gemeente, dient geheimhouding te worden opgelegd.

Gemeentelijke informatie en besluiten zijn in beginsel openbaar, tenzij de openbaarmaking van deze informatie niet opweegt tegen (andere) belangen van de gemeente. Daar is hierbij sprake van. Openbaarheid van deze informatie kan het financiële belang van de gemeente schaden.

5.1 Informatie waarop door het college geheimhouding is gelegd kan, onder deze geheimhouding, worden verstrekt aan de gemeenteraad.

Een verplichting tot geheimhouding wordt in acht genomen door allen die van de informatie kennis dragen. De verplichting tot geheimhouding duurt voort, totdat de gemeenteraad deze geheimhouding weer opheft.

5.2 Het niet nakomen van geheimhouding kan leiden tot een sanctie.

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 het artikel 272 van het Wetboek van Strafrecht.

6.1 en 7.1 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 Achter de Molen nog geen grondexploitatie is vastgesteld, is het voor de aankoop noodzakelijk dat een krediet door de raad goedgekeurd wordt.

11.1 Dit maakt het mogelijk de grond in eigendom te houden tot het moment van ontwikkeling.

Met dit advies wordt een duidelijk signaal afgegeven over het toekomstperspectief voor deze locatie en het advies sluit aan bij de beoogde (her)ontwikkeling van Achter de Molen.

Kanttekeningen

1.1 De aankoop van dit perceel leidt niet direct tot een toevoeging van een substantieel aantal woningen.

Het perceel is gelegen in de tweede fase van Achter de Molen waardoor de aankoop niet direct leidt tot een kwalitatieve impuls of een toename van het aantal woningen. Door nu de eigendomspositie te verkrijgen kan in de toekomst efficiënter ontwikkeld worden wat de doorlooptijd en financiële haalbaarheid van fase twee ten goede komt.

1.2. Het object wordt aangekocht anticiperend op de transformatie van Achter de Molen.

De planeconomische verkenning van deze ontwikkeling laat een tekort zien. Binnen dit tekort is echter (nog) geen rekening gehouden met het aantrekken van subsidies. De komende jaren zal hier actief op worden ingezet, om bij te dragen aan een sluitende GREX. De aankoop versterkt de kansrijkheid van toekomstige subsidieaanvragen.

2.1 De zittende huurder geniet huurbescherming.

De zittende huurder heeft een doorlopend huurcontract. Met deze huurder is gesproken over de aankoop van het object door de gemeente. Na instemmende besluitvorming door de gemeenteraad wordt de huur opgezegd.

Kosten, opbrengsten en dekking

De koopsom van het gekochte bedraagt € 153.334,-. De grondwaarde ligt boven de aankoop prijs en is vastgesteld op basis van een marktwaardetaxatie. De opstallen vertegenwoordigen in de taxatie geen waarde. De notariskosten worden geschat op € 1.666,-. De sloopkosten van het opstal bedragen € 50.000,- en komen ten laste van de reserve stadsontwikkelingsfonds. De jaarlijkse kapitaallasten bij een boekwaarde van € 155.000,- worden begroot op € 1.550,- en de beheerlasten tot de sloop van de opstal op € 800,- per jaar. De totale lasten bedragen € 2.350,- en komen ten laste van de dotatie aan het reserve stadsontwikkelingsfonds. In de financiële bijlage wordt dieper ingegaan in de financiële parameters van deze aankoop.

Uitvoering

1. Na het besluit van de gemeenteraad en het passeren van de akte van levering kan de huur worden opgezegd en overgegaan tot sloop van de opstallen.
2. Na sloop van de opstallen wordt de grond in beheer gegeven bij team Vastgoed.

Bijlage(n)

Raadsvoorstel (D/25/820999)

Bijlage 1 – Aankooptekening 28403 (D/25/820838)

Bijlage 2 – Koopovereenkomst (D/25/820988) **niet openbaar op grond van artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo**

Bijlage 3 – Financiële bijlage (D/25/920991) **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)**

Procesinformatie

Intern overleg

Afstemming heeft plaatsgevonden met o.a. de projectleider Achter de Molen, vastgoedjurist, planeconoom, verwerver, financiën, ontwikkelmanager Almelo Centraal en de ontwikkelmanagers van de overige prioritaire gebieden.

Afstemming met portefeuillehouder

Afstemming heeft plaatsgevonden met portefeuillehouder J. Hinnen.

Directie-advies

B&W voorstel standaard.

Communicatie over het besluit

Regulier.