Gemeente Almelo

Raadsvergadering: 18 juni 2024
Registratienummer: R 2408277

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Over te gaan tot aankoop van het gebouw met ondergrond en erf, plaatselijk bekend als Egbert Gorterstraat 3, 5, en 7, 'de Rechtbank', kadastraal Ambt Almelo sectie D 891, 892, 895 en 896 voor een bedrag van € 10.562.112,--.
2. Een krediet van € 10.562.112,-- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van het gebouw plaatselijk bekend als Egbert Gorterstraat 3, 5 en 7 te Almelo, kadastraal Ambt Almelo sectie D 891, 892, 895 en 896.
3. Te activeren € 2.600.000,-- voor de aankoop van pand en grond en € 7.962.112,--, zijnde de netto huurstroom.
4. De structureel aflopende kapitaallasten van € 2.784.658, - te dekken uit de huuropbrengsten tot en met 2027.
5. Op grond van de nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 dit gebouw aan te wijzen als ontwikkelvastgoed.
6. De begroting 2024 in verband met bovenstaande te wijzigen.

Gedaan in de openbare vergadering van 18 juni 2024;

de griffier, **de burgemeester,**

drs. J.W. Scherpenzeel **M.M. van 't Veld**

Naam: R. Ackerman
Datum: 29 april 2024
Team/teamonderdeel: Eenheid Stedelijke ontwikkeling

Voorstel aan de raad

Onderwerp	**Aankoop Egbert Gorterstraat 3, 5 en 7 te Almelo**
Portefeuillehouder	**J.M. van Rees**

Samenvatting raadsvoorstel

Het Westerdok is 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 Westerdok te ontwikkelen tot een zeer aantrekkelijk stedelijk gebied met ruimte voor wonen, werken en recreatie. Onlangs is overeenstemming bereikt over aankoop van de locatie Egbert Gorterstraat 3, 5, en 7. De raad wordt voorgesteld om tot aankoop over te gaan.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Over te gaan tot aankoop van het gebouw met ondergrond en erf, plaatselijk bekend als Egbert Gorterstraat 3, 5, en 7, 'de Rechtbank', kadastraal Ambt Almelo sectie D 891, 892, 895 en 896 voor een bedrag van € 10.562.112,--.
2. Een krediet van € 10.562.112,-- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van het gebouw plaatselijk bekend als Egbert Gorterstraat 3, 5 en 7 te Almelo, kadastraal Ambt Almelo sectie D 891, 892, 895 en 896.
3. Te activeren € 2.600.000,-- voor de aankoop van pand en grond en € 7.962.112,--, zijnde de netto huurstroom.
4. De structureel aflopende kapitaallasten van € 2.784.658, - te dekken uit de huuropbrengsten tot en met 2027.
5. Op grond van de nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 dit gebouw aan te wijzen als ontwikkelvastgoed.
6. 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 terugdringen van de leegstand, transformatie naar een gemengde stadswijk met woningen, hightech, onderwijs en stedelijke voorzieningen. Westerdok is binnen Almelo Centraal een sleutelproject voor de woondeal Twente en een zeer kansrijke ontwikkellocatie. Het is strategisch gelegen tussen het station, de binnenstad en de nieuwe wijk Indië. Het gebied heeft de potentie ontwikkeld te worden tot een groene, verkeersluwe stedelijke woon-, werk- en leefomgeving.

Het project Westerdok maakt onderdeel uit van de woondeal tussen Rijk, provincie en gemeente. Aanleiding is de ambitie om dit verouderde bedrijventerrein te transformeren. De komende jaren realiseren gemeente en ontwikkelaars hier (op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde ontwikkelvisie) ca. 500-600 nieuwe woningen, hightech en cultuur rondom een vernieuwd station (kernwaarde intens). Met daarbinnen een woning voor elke beurs (30-40-30) (kernwaarde divers), in een stedelijk gebied waarin het landschap en water centraal staan (kernwaarde grenzeloos).

In het kader van de beoogde herontwikkeling heeft uw raad op 14 november 2023 de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd (R - 2307970). Hiermee kan de gemeente regie voeren op de gewenste ontwikkeling en speculatie voorkomen.

Op 22 september 2023 is door de eigenaar de rechtbank te koop aangeboden. Op 24 oktober 2023 heeft het college (BenW – 2310230) in het kader hiervan op grond van artikel 12 Wvg besloten in beginsel bereid te zijn om de aangeboden percelen tegen nader overeen te komen voorwaarden te kopen of op grond van een andere titel te verkrijgen.

Onlangs is met de eigenaar overeenstemming bereikt over de condities en voorwaarden voor aankoop. De belangrijkste afspraken zijn:

- Koop onder bezwaar van huur, waarbij het huurcontract een loopt tot en met 31 december 2027 met de optie voor huurder tot twee keer één jaar verlenging.
- Onder voorbehoud uitkomsten milieukundig onderzoek bodem en uitkomsten asbestonderzoek.
- Levering van het onroerend goed in de huidige staat.
- Overeenkomst is onder opschortende voorwaarde dat de raad het besluit neemt tot aankoop.
- Transportdatum op 1 juli 2024 waarbij latere levering de huurinkomsten naar rato ten goede komen van de verkoper.

Met onderhavig voorstel wordt u voorgesteld tot aankoop over te gaan ten behoeve van de herontwikkeling van Westerdok.

Geheimhouding opgelegd op taxatierapport
Op het Taxatierapport (bijlage INT-91691) 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 Woo. Op grond van artikel 88, lid 2, Gemeentewet is het taxatierapport, onder deze geheimhouding, verstrekt aan de gemeenteraad. Gelet op het feit dat het taxatierapport bedragen bevatten ten behoeve van de onderhandeling van de gemeente, is er door het college geheimhouding 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.

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 Egbert Gorterstraat 3, 5 en 7 sturen we actief aan op ontwikkeling van deze locatie. De gemeente kan hiermee regie voeren op het toekomstig programma. Daarnaast brengen we het aantal grondeigenaren, en daarmee belangen, terug. Dit heeft een positieve uitwerking op de daadwerkelijke transformatie van het gebied Westerdok, doordat de gemeente meer kan sturen op het eindbeeld en dus kwaliteit.

Argumenten voor
1.1 Aankoop van de rechtbank draagt bij aan het realiseren van strategische doelen uit de Ontwikkelvisie Almelo Centraal
Met de ontwikkelvisie Almelo Centraal zet de gemeente haar ambitie kracht bij om het ontwikkelgebied Westerdok te transformeren tot een levendig en aantrekkelijk stadsdeel. Een gebied waar volop ruimte is om te wonen, werken en recreëren. De rechtbanklocatie draagt fors bij aan deze ambities. En niet alleen op het gebied van wonen, werken en voorzieningen. De aankoop omvat ook het voorliggende terrein langs het Kanaal, waardoor de aankoop ook een flinke impuls geeft aan de realisatie van het Kanaalpark.

1.2. Aankoop van het gebouw maakt het mogelijk sterker te sturen op snelheid en kwaliteit van de gebiedsontwikkeling Westerdok
Het feit dat er relatief veel eigenaren in Westerdok zijn, maakt de herontwikkeling complex. Deze complexiteit wordt verminderd met de aankoop van de rechtbank, doordat de gemeente daardoor een grotere en meer prominente positie in het gebied krijgt. Hiermee kan de gemeente sterker sturen op snelheid en kwaliteit van de gebiedsontwikkeling.

1.3. De aankoop draagt bij aan te behalen doelen van verkregen subsidies
De verwerving draagt bij aan te behalen doelen zoals bepaald in de verkregen subsidiegelden (SPUK (Specifieke Uitkering) woningbouw korte termijn door bovenplanse infrastructuur en Woningbouw impuls 6e tranche. Deze gelden zijn door het Rijk ter beschikking gesteld met uiterlijk 2026 start bouw eerste woningen en start bouw laatste woningen in 2033. Het in bezit hebben van gronden voor herontwikkeling is van groot belang om tempo met de gebiedsontwikkeling Westerdok 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 De rechtbank ligt op een strategische plek in de gebiedsontwikkeling Westerdok
De rechtbank ligt op een prominente plek in het ontwikkelgebied Westerdok. Het betreft een in het oog springende (zicht)locatie welke zelfstandig te ontwikkelen is. De locatie kan een aanzienlijke bijdrage leveren aan het (woning-)bouwprogramma van Westerdok en het Kanaalpark.

1.5 De 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 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 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 Westerdok nog geen grondexploitatie is vastgesteld, is het voor de aankoop noodzakelijk dat een krediet door uw raad gevoteerd wordt.

3.1, 4.1 en 6.1 Dit betreft interne financiële ver/uitwerking.
Met dit besluit worden de kosten conform beleid verrekend.

5.1 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 en sluit het aan bij de beoogde ontwikkeling van het ontwikkelgebied Westerdok.

Kanttekeningen

1.1 De huidige huurder mag tot en met 2027 blijven huren
Onderdeel van het koopcontract is overname van de huurovereenkomst van het Rijksvastgoedbedrijf. Deze overeenkomst loopt tot en met 31 december 2027. Daarna heeft de huurder een optie om tweemaal een jaar deze termijn te verlengen. In aanloop naar daadwerkelijke gebiedsontwikkeling moeten nog heel wat stappen doorlopen worden, waardoor de herontwikkeling nog enkele jaren op zich laat wachten. De aankoop met zittende huurder is dan ook passend in de planning.

1.2 In geval ontwikkeling onverhoopt niet van de grond komt
Aangezien het gebouw heel specifiek als rechtbank is gebouwd, kan het uitdagend zijn om het gebouw te verhuren na het vertrek van de rechtbank. Hiertegenover staat dat het doorverhuurscenario financieel relatief gunstig is, omdat het gebouw na vertrek van de huidige rechtbank, een lage boekwaarde kent.

1.3/2.1/3.1/4.1 Bij latere levering moet huur afgedragen worden
De levering van het gebouw is gepland op uiterlijk 1 juli 2024. Daarbij is afgesproken dat wanneer de levering later plaatsvindt, de huursom naar rato toekomt/toe blijft komen aan de verkoper. Iedere dag dat de levering later dan 1 juli 2024 plaatsvindt zal de gemeente dus huurinkomsten moeten vergoeden aan de verkoper.

Kosten, opbrengsten en dekking

De koopsom ter grootte van € 10.562.112 bestaat uit 2 delen, namelijk een bedrag gebaseerd op marktwaarde van het vastgoed en daarnaast een bedrag gebaseerd op de gekapitaliseerde huurwaarde van het doorlopende huurcontract.

- € 7.962.112 gekapitaliseerde netto huurwaarde van het doorlopende huurcontract
- € 2.600.000 marktwaarde vastgoed

Gekapitaliseerde netto huurwaarde

Het doorlopende huurcontract levert in de periode 1 juli 2024 t/m 31 december 2027 bruto circa € 8,35 mln. aan huurinkomsten op. De exploitatielasten (beheer, onderhoud, eigenaarslasten en rente) worden in die periode op circa € 0,39 mln. geraamd.
Op basis van deze uitgangspunten kan dit huurcontract voor € 7,96 mln. worden geactiveerd op de balans.

Marktwaarde aangekocht vastgoed

De netto koopsom van het aangekochte vastgoed bedraagt € 2,6 mln.
De marktwaarde bij eventueel voortgezet gebruik na 31 december 2027 is getaxeerd op een hoger bedrag. De her-ontwikkelwaarde hangt af van de t.z.t. te maken keuzes inzake de herontwikkeling. Met een boekwaarde van € 2 à € 3 mln. is een financieel sluitende businesscase van de herontwikkeling zeer goed mogelijk, en een reëel uitgangspunt. (Daarom wordt het ook verantwoord geacht tot aankoop over te gaan).

Desondanks heeft de gemeente het beleid om af te schrijven op de waarde van de gebouwen, exclusief de ondergrond. Daarnaast brengt het in bezit hebben rentelasten met zich mee. (De kosten van beheer en onderhoud en de eigenaarslasten worden tot 31 december 2027 gedekt door de tot die tijd gegarandeerde huurinkomsten)
De jaarlijkse kapitaalslasten (rente en afschrijving) bij een aanvangsboekwaarde van € 2,6 mln. en een grondwaarde van € 2,1 mln. worden begroot op ruim 50 duizend euro.

Vervolg

1- Na het besluit van de gemeenteraad tot aankoop van Egbert Gorterstraat 3, 5 en 7 wordt een aankoopovereenkomst opgesteld en ter accordering en ondertekening aangeboden aan de burgemeester.
2- Na het besluit van de gemeenteraad en het passeren van de akte van levering zal het gebouw in beheer worden gegeven bij vastgoed.

Bijlagen

Bijlage 1 – Aankooptekening (INT-91690)
2 – Taxatierapport (INT-91691) **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)**

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
J.H. Dijkstra

de burgemeester,
M.M. van 't Veld