

Raadhuisplein 1
7811 AP Emmen
t. 14 0591
f. 0591 377602

Postbus 30001
7800 RA Emmen
e. gemeente@emmen.nl
i. gemeente.emmen.nl



Aan de raad van de gemeente Emmen

Emmen Vernieuwt

ons kenmerk
170468-2025

zaaknummer
170468-2025

bijlage

behandeld door BSN
T. Klompmaker

Datum
4 juni 2025

telefoon
14 0591

fax

e-mail
gemeente@emmen.nl

Onderwerp
Aankoop Dalipassage 17 te Emmen

Geachte leden van de raad,

In deze brief informeren wij u over de strategische aankoop van de Dalipassage 17 in Emmen.

Voormalig belastingkantoor

Het pand aan de Dalipassage 17 is een voormalig belastingkantoor. In het verleden is het pand opgesplitst in twee delen.



In de plint van het gebouw zijn winkelruimten gerealiseerd, welke wij in juni 2024 in eigendom hebben verworven. Deze aankoop maakte onderdeel uit van de aankoop van het paviljoen ten behoeve van de nieuwe huisvesting van Facet. Uw raad heeft op 30 mei 2024 besloten om 'geen wensen en bedenkingen' te hebben met betrekking tot deze aankoop.

Op de verdiepingen van het gebouw bevinden zich de kantoren die vroeger in gebruik waren bij de belastingdienst. De kantoren zijn in eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf (hierna: RVB). Sinds het vertrek van de belastingdienst staan de kantoren leeg. Het RVB heeft enkele jaren geleden aangegeven dat zij de kantoren (openbaar) willen verkopen en sindsdien zijn wij daarover met elkaar in gesprek.

Gebiedsontwikkeling Tussen Markt & Weiërt

Het belastingkantoor ligt centraal in het plangebied Tussen Markt & Weiërt. Het doel van de gebiedsontwikkeling is de transformatie van het plangebied van een monofunctioneel winkelgebied naar een multifunctioneel stadsdeel met een optimale mix van wonen, maatschappelijke voorzieningen, winkels en horeca. Om dit te bereiken, verplaatsen we de centrale bibliotheek hier naartoe, faciliteren we private partijen bij de transformatie van hun panden, gaan we de openbare ruimte opnieuw inrichten en stellen we de ontwikkelkaders voor de transformatie vast.

In de gebiedsvisie wordt het belastingkantoor getransformeerd naar een gemengde functie met bijvoorbeeld wonen, werken en creatieve broedplaatsen. Op basis van de afspraken met het RVB zetten we nu in op een nader te bepalen functie op de begane grond en huisvesting voor studenten (60%) en statushouders (40%) op de verdiepingen. Zowel de grotere ontwikkeling van het plangebied als de huisvesting van aandachtsgroepen vraagt om een stevige publieke regie en daarom willen we dit pand (volledig) in eigendom verwerven.

Voorwaarden aankoop

Wij kunnen de Dalipassage 17 verwerven voor € 650.000 kosten koper. Het fonds strategische aankopen is bedoeld voor de dekking van de rentelasten van dit soort strategische aankopen van het moment van de aankoop tot het vaststellen van de (financiële) uitgangspunten van de herontwikkeling.

De koopsom ligt substantieel onder de getaxeerde marktwaarde op basis van de huidige bestemming. Deze waarde is het uitgangspunt van de RVB bij verkoop op de openbare markt en is getaxeerd op € 885.000 kosten koper. In verband met de beoogde ontwikkeling is het RVB bij hoge uitzondering bereid om beneden deze getaxeerde waarde te verkopen.

De aankoopsom ligt iets hoger dan de getaxeerde residuele waarde bij de beoogde transformatie naar wonen voor aandachtsgroepen. Die waarde is namelijk getaxeerd op € 625.000 kosten koper. Wij vinden de aankoop desalniettemin verantwoord, omdat de waarde op basis van de huidige bestemming aanzienlijk hoger ligt.

Het RVB moet de voorgenomen onderhandse verkoop aan de gemeente op basis van het Didam-arrest motiveren en publiceren. Indien dit leidt tot een verplichting tot openbare verkoop of verkoop aan een andere partij, dan komt de overeenkomst niet tot stand. Wij verwachten niet dat dit zich voor zal doen, omdat het RVB goede argumenten voor de onderhandse verkoop heeft.

Transformatie

De totale investering in de aankoop van de winkels en de kantoren in het voormalige belastingkantoor bedraagt in totaal ruim € 1,1 miljoen. De plint hebben we immers aangekocht voor € 0,45 miljoen.

We gaan er vanuit dat de gemeente het pand aankoopt en vervolgens de ontwikkeling middels een tender weer op de markt zet. De winnaar van de tender koopt vervolgens het gehele belastingkantoor – dus inclusief plint – en ontwikkelt het binnen de meegegeven kaders tot huisvesting voor aandachtsgroepen. De tender moet voldoen aan de vereisten uit het Didam-arrest.

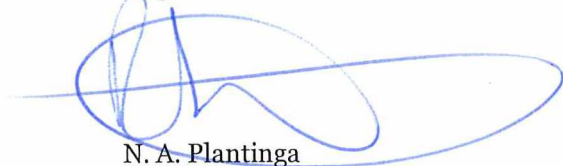
Op basis van een globaal indicatieve businesscase houden we rekening met een onrendabele top op de ontwikkeling. Binnen de subsidie uit de Impulsaanpak Winkelgebieden zijn middelen gereserveerd voor de dekking van deze eventuele onrendabele top.

Tot slot

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Emmen,

de gemeentesecretaris



N. A. Plantinga

de burgemeester



H.F. van Oosterhout