

Raadsfractie PVA
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres:
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo

telefoon: **(0546) 54 11 11**
e-mail: **gemeente@almelo.nl**
internet: **www.almelo.nl**

Uw brief	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
25-11-2019		UIT - 1990843	28 januari 2020
Bijlage(n)	Doorkiesnummer	Behandeld door	Zaaknummer
	0546-54 11 11	K. Potze	DCS - 1967190

Onderwerp

beantwoording vragen naar aanleiding van onroerend goed in bezit van gemeente Almelo

Geachte heer De Olde,

Op 25 november 2019 heeft u ons vragen gesteld over de openbare verkoop van het pand W.A. de Gruyterstraat 1. In deze brief beantwoorden wij uw vragen.

- Waarom is er gekozen voor de optie anti-kraak terwijl beide verenigingen de activiteiten door hadden kunnen zetten in dit pand tot de datum van levering?***

Voor verkoop is het van belang dat een pand leeg en ontruimd opgeleverd kan worden. Er mag voor de koper geen belemmering aanwezig zijn in de vorm van (voortgezet) gebruik. Antikraak via een professionele organisatie geeft altijd de zekerheid dat een pand op een gewenst moment leeg en ontruimd zal zijn.
- Waarom is dit object ver onder de taxatiewaarde verkocht? De makelaar Snelders Zijlstra had dit object getaxeerd op € 165.000 terwijl de hoogste inschrijver €101.000 bood.***

Alhoewel het uitgebrachte hoogste bod lager is dan de getaxeerde waarde blijkt dit toch de marktwaarde te zijn. Dit is wat de markt wil betalen voor dit pand.
- Was dit object ook voor €64.000 onder de taxatiewaarde gegund aan de Spaanse/Italiaanse verenigingen? Hebben beide verenigingen ook een bod uitgebracht?***

Het pand zou ook aan de Spaanse/Italiaanse verenigingen worden gegund als zij het hoogste bod zouden hebben uitgebracht voor dit pand. Zij hebben echter geen van beiden een bod uit gebracht.
- Waarom wijkt de Gemeente Almelo van haar eigen regels af met betrekking tot de verkoop van dit object? Op deze pagina wordt immers duidelijk gesteld: onder voorbehoud van het College en voor de minimale (niet openbare) taxatiewaarde.***

Om toch tot een verkoop van het pand te komen en daarmee van het beheer en het onderhoud af te komen hebben wij besloten om toch aan de hoogste inschrijver te gunnen, dit mede gelet op de incurantheid van het pand.

5. ***Gaat de Gemeente Almelo het bestemmingsplan wijzigen ten gunste van de nieuwe eigenaar?***
Wanneer er een vraag binnen komt om het gebruik van het pand te wijzigen buiten de kaders van het geldende bestemmingsplan zullen wij die aanvraag beoordelen en toetsen aan de relevante ruimtelijke kaders.
6. ***Gaat de nieuwe eigenaar het pand exploiteren conform de bestemming Maatschappelijk?***
Bij het college is het niet bekend of de nieuwe eigenaar vastomlijnde plannen heeft met het pand.
7. ***Mag de nieuwe eigenaar het pand laten slopen of geniet het pand een bepaalde status en zijn hierover afspraken onderling gemaakt?***
Het staat de eigenaar geheel vrij om na het verkrijgen van een vergunning om het pand te slopen, het pand heeft geen status. Over het slopen zijn geen afspraken gemaakt.
8. ***Mag de nieuwe eigenaar het pand onderverhuren conform het bestemmingsplan of bestaan hier onderlinge afspraken over?***
Het staat de nieuwe eigenaar vrij om het pand te verhuren. Hierover bestaan geen afspraken.
9. ***Welke nadelen en consequenties op maatschappelijk vlak komen mogelijkerwijs in beeld door het gemis van beide verenigingen althans wegens vertrek van beide verenigingen uit genoemd verkocht pand?***
De verenigingen hebben geen interesse getoond om het pand over te nemen. Het is aan de verenigingen om zorg te dragen voor hun voortbestaan op een andere locatie.
10. ***Hoe gaat de Gemeente Almelo het verlies van €64.000 opvangen?***
Het is niet juist om hier te spreken van een verlies van € 64.000,--. Er is bij de inschrijving minder geboden dan de getaxeerde waarde, maar het geboden bedrag was hoger dan de boekwaarde. Die was nl. € 0,00. Er is dus sprake van opbrengst die minder is dan verwacht in plaats van verlies.
11. ***Waarom heeft de Gemeente Almelo het pand aan de W.A. Gruyterstraat 1 verkocht?***
In het verleden is het besluit genomen om gemeentelijke panden tegen een kostprijsdekkende huur te gaan verhuren (b en w besluit 12 december 2016: onderhandelingskader koop/huur aan zelforganisaties). Als dit voor een gebruiker/huurder niet mogelijk is deze te betalen, en er vanuit andere, bijvoorbeeld maatschappelijke, overwegingen geen aanleiding is de huurder hierin te ondersteunen, dient het gebouw te worden ontruimd. In dit geval hebben beide gebruikers aangegeven niet de kostprijsdekkende huur te betalen en hebben ze allebei besloten om het pand te verlaten. Het vrijkomen van het pand betekende dat het bij openbare inschrijving te koop kon worden aangeboden.
12. ***Op welke gronden wordt een object gegund aan een inschrijver?***
In principe wordt een pand verkocht aan de hoogste inschrijver. Ons college heeft de bevoegdheid om daar van af te kunnen wijken, mits daar gegronde redenen voor zijn. Een reden zou een negatieve BIBOB-uitslag kunnen zijn.
13. ***Waarom worden de inwoners na ruim 8 maanden pas geïnformeerd over deze verkoop?***
Er dienden in- en externe procedures te worden gevolgd. Bijvoorbeeld het volgen van een BIBOB-onderzoek en toetsing bij het RIEC.
14. ***Wat zijn de voordelen en nadelen exact als de Gemeente Almelo het pand aan de W.A. Gruyterstraat 1 niet zou hebben verkocht?***
Wanneer het pand W.A. Gruyterstraat niet zou zijn verkocht zou de gemeente een pand in eigendom houden waarvoor geen of onvoldoende huur zou worden ontvangen om het beheer en onderhoud te bekostigen. Deze instandhoudingskosten zouden de komende

jaren aanzienlijk toenemen. Dit zou een negatieve kostenpost voor de gemeente opleveren en ook in strijd zijn met het gemeentelijk beleid inzake doelgroepenorganisaties (het eerder genoemde besluit van 12 december 2016 en de motie van 7 november 2013). Er zijn binnen de huidige condities geen voordelen voor de gemeente om het pand in bezit te houden.

15. Is het perceel/object aan de C. Frankstraat 1c 7604 JE ook verkocht?

Ja, dit pand is ook (openbaar) verkocht.

16. Indien ja, dan zijn een groot deel van bovenstaande vragen ook voor dit object/perceel bedoeld.

Zie de beantwoording van bovenstaande vragen.

17. Waarom staan te verkopen gemeentelijke objecten te koop op www.almeloverkoopt.nl? En waarom staat dat niet op www.almelo.nl ? Wat is de reden(en) dat dit soort verkoop via een onbekende website www.almeloverkoopt.nl is opgetuigd?

Wij willen onze verkoop zo breed mogelijk bekend maken. Een aparte website biedt direct de informatie aan die een potentiële koper zoekt. Deze hoeft dan eerst niet te zoeken op de algemene website van de gemeente.

18. Sinds wanneer is website www.almeloverkoopt.nl voor het eerst geactiveerd en toegankelijk?

De website www.almeloverkoopt.nl is sinds 1-2-2019 geactiveerd en toegankelijk.

19. Op welke andere wijze, dan www.almeloverkoopt.nl maakt de Gemeente Almelo bekend dat gemeentelijke eigendommen in de verkoop gaan?

Op het moment dat een pand te koop wordt aangeboden op voornoemde website wordt ook geadverteerd in de regionale edities van TC Tubantia en in het Almelo's Weekblad.

20. Heeft de Gemeente Almelo inspanningen verricht om alternatieve huisvesting voor beide verenigingen te vinden zodat zij haar inspanningen op maatschappelijk vlak kunnen voortzetten (zoals bedoeld in het kader van participatie)?

Wij geven uitvoering aan de motie (7 november 2013) door vanuit het gelijkheidsbeginsel en de lijn van de Nota Vastgoed (vastgesteld door het college op 12 februari 2013) proactief mee te denken met de huisvesting van de organisaties die daar behoefte aan hebben en bij de verkoop van panden te komen tot reële bedragen en mogelijke oplossingen. Dat is ook hier gebeurd. Met beide verenigingen in meermaals gesproken.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,