

Naam: R. Ackerman
Datum: 08 oktober 2024
Eenheid/Programma: Eenheid Stedelijke Ontwikkeling

Collegevoorstel

Onderwerp	Aankoop percelen Westerdokstraat 34-36, De Grenzen 5-7 en Henri Dunantstraat 5 te Almelo.
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk 22 oktober 2024
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsvoorstel

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

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 Westerdokstraat 34-36, De Grenzen 5-7 en Henri Dunantstraat 5 te Almelo. Deze aankoop is van belang voor de toekomstige transformatie van Westerdok.

Voorgesteld besluit

De raad voor te stellen:

1. Een krediet van € 3.150.000,-- beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van de gebouwen plaatselijk bekend als Westerdokstraat 36 en De Grenzen 5-7 te Almelo, kadastraal Ambt Almelo sectie K 2792, 2793, 1599 en 1600, Henri Dunantstraat 5 te Almelo, kadastraal Ambt Almelo sectie K 2777 en Westerdokstraat 34 te Almelo, kadastraal Ambt Almelo sectie K 2794.
2. Een aanbetaling te doen op de koopsom van € 500.000,- vooruitlopend op de definitieve levering en betaling van de koopsom op uiterlijk 31 december 2027.
3. Te activeren € 3.150.000,-- voor de aankoop van panden en grond uiterlijk 31 december 2027 en de hierbij behorende jaarlijkse structureel aflopende kapitaallasten van € 151.471,- te dekken uit de verlaging van de storting in de reserve stadsontwikkeling.
4. De begroting 2024 in de slotrapportage in verband met bovenstaande beslispunten te wijzigen.
5. Op grond van de nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 deze gebouwen aan te wijzen als ontwikkelingsvastgoed.

Het college besluit:

6. Onder voorbehoud van instemmende besluitvorming door de gemeenteraad over te gaan tot aankoop van de gebouwen met ondergrond en erf, plaatselijk bekend als:
 - Westerdokstraat 36 en De Grenzen 5-7 te Almelo, kadastraal Ambt Almelo sectie K 2792,

- 2793, 1599 en 1600;
- Henri Dunantstraat 5 te Almelo, kadastraal Ambt Almelo sectie K 2777 en Westerdokstraat 34 te Almelo, kadastraal Ambt Almelo sectie K 2794;
- voor een bedrag van in totaal € 3.150.000,--, zoals op bijgaande tekening met nummer 28264 is aangegeven (INT-93480).
7. Onder voorbehoud van instemmende besluitvorming door de gemeenteraad de bijgevoegde koopovereenkomst (INT-93553) aan te gaan.
 8. Op de bij dit voorstel behorende taxatierapport (INT-93481) geheimhouding op te leggen op basis van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo.
 9. Op grond van artikel 88, lid 2, Gemeentewet de informatie waarop geheimhouding is gelegd, onder deze geheimhouding, te verstrekken aan de gemeenteraad.

Inleiding

Het komende decennium is Almelo Centraal een substantiële transformatieopgave in Almelo. Belangrijke opgaven zijn het terugdringen van de leegstand, transformatie naar een gemengd stadsdeel 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 de raad op 14 november 2023 een Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd (R - 2307970). Hiermee kan de gemeente regie voeren op de gewenste ontwikkeling en speculatie voorkomen.

Onlangs is met de eigenaren van Westerdokstraat 34-36, De Grenzen 5-7 en Henri Dunantstraat 5 overeenstemming bereikt over de condities en voorwaarden voor aankoop. De belangrijkste afspraken zijn:

- Het doen van een aanbetalings op de koopsom van € 500.000,- onder de voorwaarde dat hiervoor een zekerheid wordt gegeven in de vorm van het vestigen van een hypotheekrecht op Henri Dunantstraat 5 te Almelo;
- Levering van het onroerend goed in de huidige staat vrij van huur en/of gebruiksrechten;
- Overeenkomst onder opschortende voorwaarde dat de raad het besluit neemt tot aankoop;
- Transportdatum uiterlijk op 31 december 2027.

Beoogd effect

Met de aankoop van Westerdokstraat 34-36, De Grenzen 5-7 en Henri Dunantstraat 5 te Almelo sturen we aan op ontwikkeling van deze locatie. De gemeente kan hiermee regie voeren op het toekomstig programma. Daarnaast brengen we het aantal grondeigenaren, en daarmee gepaard gaande 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 Westerdokstraat 34-36, De Grenzen 5-7 en Henri Dunantstraat 5 te Almelo draagt bij aan het realiseren van strategische doelen van de gemeente Almelo.

De aankoop levert een bijdrage in de realisatie van woningen als onderdeel van de transformatie van bedrijventerrein Westerdok. In de Uitvoeringsagenda Stadsontwikkeling 'Almelo ontwikkelt' is Almelo Centraal met daarbinnen Westerdok als prioritaire gebiedsontwikkeling benoemd. De prioriteitsgebieden zijn gebieden waar de gemeente kiest voor proactieve en geregisseerde sturing op vernieuwing. De voorgenomen aankoop past hierbinnen en legt tevens de basis om een bijdrage te leveren aan de in 2022 gesloten Woondeal Twente en de door de raad vastgestelde Woningbouwplanning en -programmering 2021-2030. Ultimo legt de aankoop de basis om uitvoering te geven aan de ambities voor Westerdok uit de door de raad vastgestelde Ontwikkelvisie Almelo Centraal.

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 Westerdokstraat 34-36, De Grenzen 5-7 en Henri Dunantstraat 5 te Almelo, 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 volgende verkregen subsidiegelden:

- 1) Specifieke Uitkering (SPUK) woningbouw korte termijn door bovenplanse infrastructuur; en
- 2) Woningbouw impuls (WBI) 6e tranche.

De hiermee gepaard gaande gelden zijn door het Rijk ter beschikking gesteld met de verplichting om uiterlijk 2027 aan te vangen met de bouw van de eerste woningen. Het in bezit hebben van gronden voor herontwikkeling is van groot belang om tempo met de gebiedsontwikkeling Westerdok te maken. Deze aankoop draagt daaraan bij omdat een aansluitend deel van het ontwikkelgebied hiermee in eigendom komt bij de gemeente.

1.4 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 de raad gevoteerd wordt.

2.1 Een aanbeting vooruitlopend op definitieve levering

Er wordt een aanbeting gedaan op de koopsom van € 500.000,-. Dit betreft een onderhandelingsresultaat waardoor verkoper in staat is te starten met de ontvlechting van zijn bedrijf en woonhuis. Deze aanbeting kan gezien worden als een verstrekte geldlening. Conform het treasury statuut 2023 moet een verstrekte lening groter dan 350.000 euro voor wensen en bedenkingen voorgelegd worden aan de raad. Doordat de aanbeting als apart beslispunt aan de raad wordt voorgelegd wordt aan deze vereiste voldaan. Het hypotheekrecht biedt de gemeente de benodigde zekerheid om tot aanbeting te kunnen overgaan.

3.1 en 4.1 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 advies wordt een duidelijk signaal afgegeven over het toekomstperspectief voor deze locatie en het advies sluit aan bij de beoogde transformatie van Westerdok.

7.1 Afspraken met de verkoper worden vastgelegd

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 akkoord bevonden door de verkoper en door de verkoper ondertekend.

8.1 Gelet op het feit dat het taxatierapport (INT-93481) bedragen bevatten ten behoeve van de onderhandeling van de gemeente, dient geheimhouding te worden 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.

9.1 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.

9.2 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).

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 artikel 272 van het Wetboek van Strafrecht.

Kanttekeningen

1.1 *Het pand wordt aangekocht anticiperend op de transformatie van Westerdok.*

De planeconomische verkenning van deze ontwikkeling laat een tekort zien. Dit tekort valt binnen de reikwijdte van de Reserve Stadsontwikkeling.

2.1 *Vooruitlopend op de definitieve levering welke uiterlijk 31 december 2027 plaatsvindt, wordt er aan verkoper een aanbetaling gedaan op de koopsom van € 500.000,-.*

Ter zekerheidstelling zal er een hypotheekrecht worden gevestigd op Henri Dunantstraat 5 te Almelo. De rentelasten van € 5.000,- voor deze aanbetaling worden gedekt uit jaarlijkse storting aan de reserve stadsontwikkeling en vervallen op de datum van definitieve levering.

Kosten, opbrengsten en dekking

Marktwaarde aangekocht vastgoed

De koopsom van het aangekochte vastgoed bedraagt € 3.150.000,- Dit betreft de marktwaarde bij voortgezet gebruik:

Perceel:	Grond:	Pand:	Totaal:	Kapitaallasten:
Henri Dunantstraat 5	€ 234.375	€ 915.625	€ 1.150.000	€ 57.281
De Grenzen 5 en 7	€ 309.125	€ 965.875	€ 1.275.000	€ 61.044
Westerdokstraat 34	€ 151.200	€ 373.800	€ 525.000	€ 23.940
Westerdokstraat 36	€ 55.875	€ 144.125	€ 200.000	€ 9.206
Totaal	€ 750.575	€ 2.399.425	€ 3.150.000	€ 151.471

Een marktwaardetaxatie onderbouwt deze waarde.

De gemeente heeft 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 jaarlijks structureel aflopende kapitaallasten, vanaf uiterlijk het jaar 2028, worden begroot op totaal € 151.471,- (rente € 31.500,- en afschrijving € 119.971,- in 20 jaar). Deze kapitaallasten worden gedekt uit jaarlijkse storting aan de reserve stadsontwikkeling.

Vooruitlopend op de definitieve levering welke uiterlijk 31 december 2027 plaatsvindt, wordt er aan verkoper een aanbeting gedaan op de koopsom van € 500.000,-. Ter zekerheidstelling zal er een hypotheekrecht worden gevestigd op Henri Dunantstraat 5 te Almelo. De rentelasten a € 5.000,-- voor deze aanbeting worden gedekt uit jaarlijkse storting aan de reserve stadsontwikkeling.

Uitvoering

- 1- Na het besluit van de gemeenteraad en het passeren van de akte van levering, uiterlijk 31 december 2027, zullen de gebouwen in beheer worden gegeven bij team Vastgoed.

Bijlagen

Raadsvoorstel (Raad 2408495)

Bijlage 1 – Aankooptekening (INT-93480)

2 – Koopovereenkomst (INT-93553) **Niet openbaar o.b.v. artikel 5.1, lid 2, sub b en f Woo**

3 – Taxatierapport (INT-93481)

Geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 jo. 88, lid 2, Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2, sub b en sub f van de Woo

Procesinformatie

Intern overleg

Afstemming heeft plaatsgevonden met vastgoed jurist, planeconoom, verwerver, financiën en ontwikkelmanager.

Afstemming met portefeuillehouder

Afstemming heeft plaatsgevonden met portefeuillehouder J.M. van Rees.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.