

Naam: B Top
Datum: 02 mei 2023
Eenheid/Programma: Eenheid Bedrijfsvoering

Collegevoorstel

Onderwerp	Aankoop Haven Noordzijde 37/37a (Scheepvaarthuis)
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk Ja, 09 mei 2023
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsvoorstel

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Het Westerdok is een belangrijke gebiedsontwikkeling binnen de Spoorzone en een sleutelproject in het kader van de woondeal Twente. De afgelopen tijd is de opgave nader verkend en is er gebleken dat Westerdok ontwikkeld kan worden tot een zeer aantrekkelijk stedelijk gebied met ruimte voor wonen, werken en recreatie.

Op dit moment is er sprake van een behoorlijk versnipperd eigendom in het gebied. Om de transformatie van het gebied daadwerkelijk van de grond te krijgen is het wenselijk dat verdere versnippering wordt tegengaan. De aankoop van het Scheepvaarthuis (van gemeente Almelo haar eigen IGM) heeft hier een belangrijke bijdrage in. Het college heeft besloten, onder voorbehoud van instemming door de gemeenteraad, Haven Noordzijde 37/37a aan te kopen.

Voorgesteld besluit

1. Onder voorbehoud van instemming door de gemeenteraad, over te gaan tot aankoop van het pand met ondergrond en erf, plaatselijk bekend als Haven Noordzijde 37/37a, kadastraal Ambt Almelo sectie K 3141, 3144, 3147 en 3149 voor een bedrag van € 1.075.000, -.

De raad voor te stellen

2. Een krediet van € 1.075.000, - beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van het pand plaatselijk bekend als Haven Noordzijde 37/37a kadastraal Ambt Almelo sectie K 3141, 3144, 3147 en 3149.
3. Een bedrag van € 840.000, - te activeren en de afwaardering van € 235.000, -, zijnde het verschil tussen de aankoopwaarde en de marktwaarde, ten laste te brengen van de reserve stadsontwikkeling.
4. Het bedrag van € 840.000, - als volgt te dekken: de structureel aflopende kapitaallasten van € 36.929, - ten laste te brengen van het financieel meerjarenperspectief 2024-2027.
5. Op grond van de nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020 dit pand aan te wijzen als ontwikkelvastgoed.
6. De begroting 2023 in verband met bovenstaande te wijzigen.

Inleiding

Het komende decennium is de Spoorzone een substantiële transformatieopgave in Almelo. Belangrijke opgaven zijn het terugdringen van de leegstand, transformatie naar een gemengde stadswijk met woningen, innovatieve bedrijven, onderwijs en stedelijke voorzieningen. Westerdok is binnen de Gebiedsontwikkeling Spoorzone 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.

In Westerdok is sprake van een sterk versnipperd eigendom. De percelen in het gebied zijn in bezit van meerdere eigenaren; zowel van ontwikkelende partijen als eigenaren die hun bedrijf op het perceel hebben, als bewoners. Het versnipperd grondeigendom met een diversiteit aan belangen zorgt ervoor dat afhankelijkheden binnen de gebiedsontwikkeling toenemen. Dit leidt mogelijk tot het niet tijdig komen tot realisatie van Westerdok.

Een van de eigenaren in het gebied is de N.V. Industriegebouw Maatschappij (IGM), met als bezit het 'Scheepvaarthuis' op het adres Haven Noordzijde 37/37a. IGM is voor 100% in eigendom van de gemeente Almelo en deze deelneming wordt momenteel geliquideerd. In verband met deze liquidatie wordt het Scheepvaarthuis verkocht. Dit biedt voor de gemeente de mogelijkheid het Scheepvaarthuis van IGM te kopen. Met onderhavig voorstel wordt uw college geadviseerd tot aankoop over te gaan ten behoeve van de herontwikkeling van Westerdok.

Beoogd effect

Met de aankoop van het Scheepvaarthuis sturen we actief op het terugbrengen van het aantal grondeigenaren, en daarmee belangen, wat een positieve uitwerking zal hebben 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 het pand maakt het mogelijk sterker te sturen op snelheid en kwaliteit van de gebiedsontwikkeling Westerdok.

Het feit dat er relatief veel eigenaren in het gebied zijn, maakt de herontwikkeling complexer. Deze complexiteit wordt verminderd met de aankoop van het Scheepvaarthuis, doordat de gemeente daardoor een relatief grote en prominente positie in het gebied krijgt. Het pand ligt immers naast het leegstaande eigendom van de gemeente aan de Haven Noordzijde 39 (RMD).

1.2 Het Scheepvaarthuis ligt op een strategische plek in de gebiedsontwikkeling Westerdok

Het Scheepvaarthuis ligt op een prominente plek in het plangebied Westerdok. Het betreft een in het oog springende (zicht)locatie. Het bezit van dit pand kan helpen een hogere kwaliteit aan de nieuwe ontwikkeling te borgen en de herontwikkeling van deze hoek te vergemakkelijken.

1.3 Waardeontwikkeling is te verwachten

Momenteel is nog niet bekend welke ruimtelijke invulling deze hoek van het Westerdok zal krijgen. Desondanks is er een kans dat de residuele verwervingswaarde (gebaseerd op ontwikkelpotentie) hoger zal blijken te liggen dan de koopsom. Dit mede omdat het naastliggende RMD-gebouw ook gemeentelijk eigendom is, waardoor de ontwikkelmogelijkheden worden vergroot en vergemakkelijkt.

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.

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 in het gebied Westerdok.

Kantttekeningen

1.1 De herontwikkeling van het pand moet eerst aan de OCA aangeboden te worden

De beoogde herontwikkeling van het Scheepvaarthuis dient na aankoop allereerst aangeboden te worden aan de Ontwikkelingscombinatie Almelo (OCA). Dit dient te geschieden op basis van en onder de voorwaarden die zijn opgenomen in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) uit 2008 die de gemeente en de Ontwikkelcombinatie hebben gesloten. Die overeenkomst stelt dat OCA een eerste ontwikkelrecht heeft en dat de partijen op exclusieve basis onderhandelen over de financiële uitgangspunten en overige voorwaarden. Daartoe sluiten partijen dan een vervolgovereenkomst.

1.2 De huidige huurder mag tot en met 2025 blijven huren

Onderdeel van het koopcontract is overname van het huurcontract. Dit contract loopt in elk geval tot en met 31 december 2025. Daarna is jaarlijkse verlenging mogelijk. 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 niet problematisch, het alternatief is zelfs minder aantrekkelijk. Zonder huurder zou het pand gesloopt worden of leegstaan en zijn er geen huurinkomsten.

1.3 Het aankoopbedrag wijkt af van de marktwaarde

In november 2020 kon IGM het pand verkopen voor een bedrag van € 1.150.000 -, maar IGM is toen verzocht de verkoop aan te houden vanwege de ontwikkelingen in het gebied. Ook is verzocht om geen extra investeringen te doen en geen langlopende huurverplichtingen aan te gaan vanwege deze ontwikkelingen. Mede daardoor is het pand in waarde verminderd. Met deze kennis van het verleden is een aankoopbedrag van € 1.075.000, - te rechtvaardigen.

Kosten, opbrengsten en dekking

Ten aanzien van de boekwaarde geldt dat de boekwaarde hoger zal zijn dan de huidige marktwaarde zoals die recentelijk is getaxeerd. Omdat er op dit moment nog geen zicht is op een concrete herontwikkeling of verkoop schrijft het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) voor dat er een afwaardering naar deze lagere marktwaarde dient plaats te vinden. Voor dit pand gaat het thans om een noodzakelijke afwaardering van afgerond € 235.000, - de afwaardering zal ten laste van de reserve stadsontwikkeling worden gebracht.

De (nieuwe) boekwaarde van de opstallen wordt 1-op-1 overgenomen op de gemeentelijke balans. Hierover wordt gedurende de resterende theoretische levensduur afgeschreven, eindjaar is 2040. Dit jaartal komt voort uit de investeringen (€ 1.326.000, -) die IGM in 2014 en 2015 gedaan heeft in het pand.

Jaarlijks onderhoud en eigenaarslasten

Omdat het pand naar verwachting binnen een paar jaar gesloopt gaat worden zijn de onderhoudslasten minimaal. De inschatting is € 9600,- incl. btw (is kostprijsverhogend). De eigenaarslasten betreffen € 9234,- incl. btw (is kostprijsverhogend)

Compensatie energiekosten

De huurder betaalt een voorschot (servicekosten) van € 13.200 per jaar incl. BTW (is kostprijsverhogend), deze wordt op nacalculatie verrekend. Op deze jaarlijkse resultaten krijgt huurder een compensatie van € 3000,- incl. btw (is kostprijsverhogend)

Huurinkomsten

De inkomsten door huur zijn jaarlijks € 22.800, - (geen belaste verhuur)

Resultaat

Eenmalig

€ 235.000,- afwaarderen zijnde het verschil tussen koopsom € 1.075.000,- en marktwaarde € 840.000,-

Structureel	
Onderhoud en eigenaarslasten	€ 18.834, - incl. btw(is kostprijsverhogend).
Compensatie energie	€ 3.000, - incl. btw(is kostprijsverhogend).
Totaal	€ 21.834, -

Inkomsten huur € 22.800, - geen belaste verhuur

Verschil € 966,-

Structureel aflopende kapitaallasten

Toelichting op de begrotingswijziging										projectleider
										deel-projectleider
Scheepvaarthuis										
	omschrijving	activeren	jaren als getal	jaren als tekst	afschrijving	rente t + 1 1,0%	rente t + 2	rente t + 3	kapitaallasten t + 1 bedrag	project- nummer
a	Boekwaarde pand scheepvaarthuis	485.000	17	17	28.529	4.850	4.565	4.279	33.379	
b	Grond- alleen rente lasten	355.000	17	0		3.550	3.550	3.550	3.550	
c			7	7						
d			7	7						
e			7	7						
f			7	7						
g			7	7						
h			7	7						
i			7	7						
j			7	7						
		840.000			28.529	8.400	8.115	7.829	36.929	

Uitvoering

- 1- Na besluitvorming door uw college en instemming gemeenteraad met het voorstel tot aankoop van Haven Noordzijde 37/37a wordt een aankoopovereenkomst opgesteld en ter ondertekening aangeboden aan de burgemeester
- 2- Na besluitvorming door uw college en instemming gemeenteraad met het voorstel tot aankoop van Haven Noordzijde 37/37a zal het pand opgenomen worden in de portefeuille van vastgoedbeheer

Bijlagen niet openbaar

1. 230323 Taxatierapport niet openbaar op grond van 5.1 lid 2 sub b. en f. Woo (INT - 2387136)
2. Brief gemeente Almelo traject verkoop niet openbaar op grond van 5.1 lid 2 sub b. en f. Woo (INT – 2387137)
3. 230330 memo aankoop Scheepvaarthuis niet openbaar op grond van 5.1 lid 2 sub b. en f. Woo (INT – 2387138)
4. Raadsvoorstel openbaar (Raad 2307728)

Procesinformatie

Intern overleg

Het voorstel is afgesteld met financiën.

Afstemming met portefeuillehouder

26 april 2023 is het voorstel afgesteld met Jan Martin van Rees en 1 mei met Arjen Maathuis

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Reguliere persconferentie + niet openbare bijlagen. De bijlagen bij dit voorstel zijn niet openbaar, omdat deze (bedrijfs)gevoelige informatie bevatten. Het is, gelet op de lopende onderhandelingen en het proces tot aankoop niet gunstig voor de positie en het functioneren van onze gemeente om de informatie in deze bijlagen openbaar te maken. De niet-openbaarheid vindt zijn grondslag in artikel 5.1 van de Woo, specifiek lid 2, aanhef en onder b. en f.