



Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020

vastgesteld d.d. 26 januari 2021

Inhoudsopgave

Deze beleidsnota bestaat uit de volgende hoofdstukken:

Inleiding

Hoofdstuk 1 Beleidspositionering en -samenhang.

Hierin wordt beschreven hoe het grond- en vastgoedbeleid van de gemeente Almelo is opgebouwd en hoe de Nota Grond- en Vastgoedbeleid zich verhoudt met andere beleidsstukken.

Hoofdstuk 2. Verrijgving van grond en vastgoed.

Dit hoofdstuk beschrijft in de hoofdlijnen welke afwegingen worden gemaakt bij het verkrijgen van grond en vastgoed.

Hoofdstuk 3. Afstoting van grond en vastgoed.

Dit hoofdstuk benoemt de afwegingen en het proces om grond en vastgoed af te stoten.

Hoofdstuk 4. Beheer en exploitatie van grond en vastgoed.

In dit hoofdstuk wordt beschreven welke contractvormen de gemeente hanteert, welke regimes van prijsstelling er zijn en hoe tarieven zijn opgebouwd.

Hoofdstuk 5. Communicatie

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe de gemeente communiceert over het beleid, de grond- en vastgoedportefeuille en –resultaten, en met individuele partijen over verhuur en verkoop.

Hoofdstuk 6. Gemeentelijke vastgoedorganisatie.

Dit hoofdstuk geeft weer hoe de gemeentelijke vastgoedorganisatie is gepositioneerd.

Bijlagen:

Bijlage 1

Overzicht gemeentelijk vastgoed oktober 2020: categorisering oud en nieuw.

Bijlage 2

Actuele stand van zaken ten aanzien van de ABC-lijst 2015.

Definities

Kernportefeuille

Maatschappelijk vastgoed of vastgoed ten behoeve van de eigen dienstverlening die voldoet aan de volgende criteria:

- het object draagt bij aan de realisatie van één of meer beleidsdoelstellingen;
- een financieel verantwoorde exploitatie van het object is mogelijk/haalbaar, of indien er geen financieel verantwoorde exploitatie mogelijk/haalbaar is, dan is het exploitatietekort van het object politiek/bestuurlijk aanvaardbaar;
- eigendom van het object is essentieel in de vastgoedportefeuille en de daarmee samenhangende langetermijnstrategie van de portefeuille als geheel. Wanneer het dus gaat om panden die ook via een andere constructie het beoogde doel kunnen dienen, beschouwen we deze niet als kernportefeuille.

Maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed wordt door de gemeente gedefinieerd als een gebouw:

- waarin maatschappelijke diensten aan burgers worden verleend of door burgers zelf worden gecreëerd,
- waarvan de exploitatie (gedeeltelijk) door publieke middelen mogelijk wordt gemaakt,
- waarin vraag (burgers) en aanbod (instellingen) fysiek bij elkaar komen en
- waar iedereen (voor wie het bedoeld is) toegang toe heeft.

Ander vastgoed met een meerwaarde voor de samenleving, bijvoorbeeld kinderopvang, horeca met een vitale ontmoetingsfunctie voor buurt of wijk worden vanuit het perspectief van de gemeente vastgoedportefeuille niet gezien als maatschappelijk vastgoed.

Ontwikkelingsvastgoed

Vastgoed dat de gemeente in bezit heeft ten behoeve van benoemde ruimtelijke ontwikkelingstrajecten en exploitaties.

0 Inleiding

Grond en vastgoed zijn belangrijke instrumenten voor gemeenten voor het uitvoeren van gemeentelijke taken en het bereiken van gemeentelijke doelstellingen. De gemeente Almelo heeft ongeveer 200 vastgoedobjecten in bezit. Deze objecten hebben een grote financiële en maatschappelijke waarde. De portefeuille beweegt mee met de ontwikkeling van de stad, door stedelijke ontwikkelingen, ontwikkelingen bij maatschappelijke partners, of door veranderende eisen aan dienstverlening. Het gemeentelijke vastgoed zoals de wijkcentra, de sporthallen, de scholen, of het stadhuis, zien er anno 2020 substantieel anders uit dan tientallen jaren geleden. De omvang en de dynamiek van de gemeentelijke grond- en vastgoedportefeuille vragen om een goed management op strategisch, tactisch én operationeel niveau. Besluiten rond koop, verkoop of verhuur van grond en vastgoed vragen om een afweging op al deze niveau's én tussen meerdere beleidsvelden.

Deze Nota Grond- en Vastgoedbeleid legt de kaders vast voor het gemeentelijk vastgoed portefeuillemanagement. Het geeft het afwegingskader voor eigendom of afstoten van grond- en vastgoed en voor de vertaalslag naar beheer, verhuur en ingebruikgeving van het vastgoed. De nota gaat verder dan alleen het bieden een strategisch kader, daarmee zou de nota te abstract blijven. Ook wordt beschreven hoe het kader moet worden toegepast en welke overwegingen moeten worden meegewogen.

Deze 'Nota Grond- en vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020' is vastgesteld door de raad van Almelo op 26 januari 2021 en vervangt de Nota Vastgoedbeleid gemeente Almelo die op 18 december 2012 was vastgesteld.

1. Beleidspositionering en -samenhang

Het bezit van grond en vastgoed is voor de gemeente geen doel op zich. De gemeente koopt of verkoopt geen vastgoed met als enig doel de transactie zelf. Vastgoed is een strategisch bedrijfsmiddel ter ondersteuning van beleid en de gemeentelijke organisatie. Het gaat bij het beheren van de gemeentelijke grond- en vastgoedportefeuille om effectiviteit (meer maatschappelijk effect) en efficiëntie (kostenreductie, kostenbewustzijn, optimalisatie van gebruik en opbrengst).

Impulsen om tot koop of verkoop van vastgoed over te gaan ontstaan veelal bij andere beleidsvelden. Er is bijvoorbeeld behoefte aan een stedelijke transitie, er is een noodzaak tot een nieuwe woonwijk, een wens tot realisatie van meer openbare parkeerplaatsen of juist vice versa: deze behoefte vervalt. Het grond- en vastgoedbeleid van de gemeente is maar beperkt autonoom en vooral voorwaardenschappend en dienend voor deze ontwikkelingen. Besluiten over grond of vastgoed vormen vaak een onderdeel van multidisciplinaire afwegingen.

Deze Nota Grond- en Vastgoedbeleid biedt algemene kaders voor het vastgoedbeleid van de gemeente als ondersteuning aan die andere beleidsvelden. Deze nota heeft relatie met andere strategische nota's zoals de omgevingsvisie of de woonvisie. Deze visies zijn leidend en geven de kaders aan waarbinnen de gemeente uitvoering geeft aan het grond- en vastgoedbeleid.

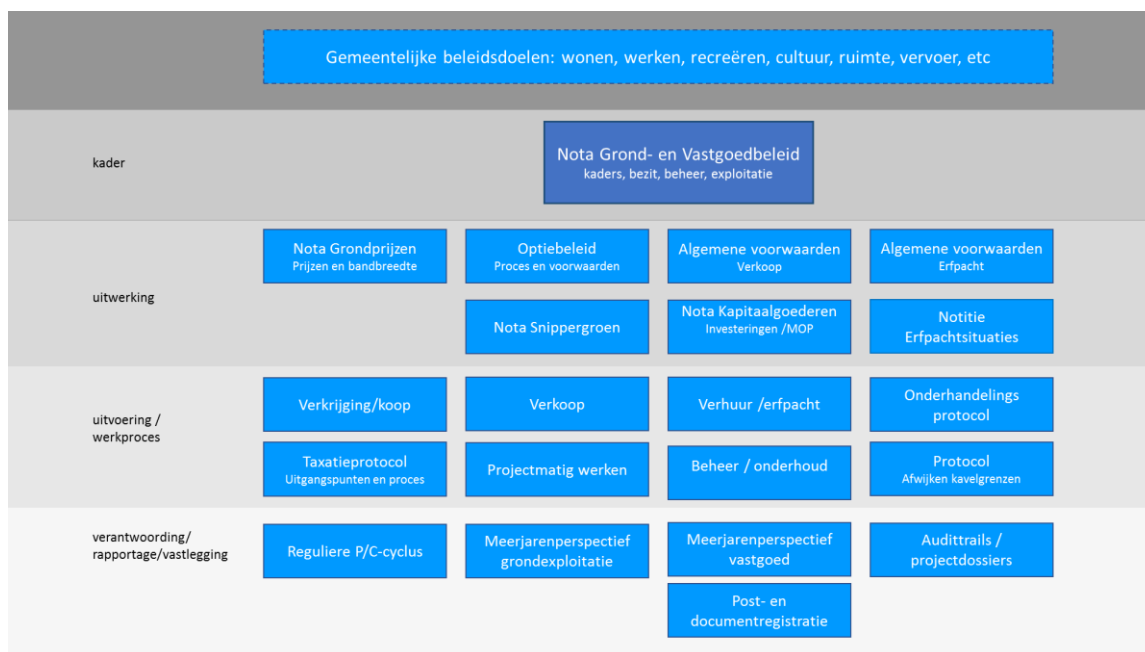
Daarnaast beleidsvelden die nevensgeschikt zijn, bijvoorbeeld het gemeentelijk inkoopbeleid of het Bibob-beleid. In het Bibob-beleid wordt aangegeven voor welke transacties de gemeente een nader onderzoek in het kader van de wet Bibob nodig acht.

In onderstaand beeld is aangegeven hoe het grond- en vastgoedbeleid is opgebouwd en hoe de delen zich tot elkaar verhouden:

Als uitwerking van de Nota Grond- en Vastgoedbeleid zijn of worden in ieder geval de volgende nota's opgesteld:

- Nota Grondprijzen: Hierin legt de gemeente voor een bepaalde periode vast tegen welke prijzen zij nader bepaalde categorieën grond aan derden verkoopt. De Nota Grondprijzen beschrijft bandbreedtes. Voor specifieke projecten kan het college vaste prijzen vaststellen, binnen de kaders van de Nota Grondprijzen.
- Algemene voorwaarden voor verkoop of erfpacht van onroerend goed. In de Algemene voorwaarden beschrijft de gemeente, welke voorwaarden bij verkoop of erfpacht gelden, de termijnen die gehanteerd worden, boeteclausules etc.. Naar deze voorwaarden wordt verwezen als er een overeenkomst tot verkoop of erfpacht wordt gesloten.
- In het Optiebeleid is vastgelegd onder welke voorwaarden opties kunnen worden vergeven, welke partijen een optie kunnen nemen op een te verkopen perceel, hoe de selectie plaatsvindt wanneer er meerdere geïnteresseerden zijn, met daarnaast bepalingen over optietermijnen en optiekosten.
- De Nota Kapitaalgoederen geeft de kaders en stand van zaken ten aanzien van gemeentelijke investeringen en het MeerJarenOnderhoudsplan (MJOP). De nota heeft een bredere scope dan alleen vastgoed.

Bij de doorontwikkeling van het grond- en vastgoedbeleid kunnen meerdere nota's worden toegevoegd. Bij de besluitvorming zal de relatie met de Nota Grond- en Vastgoedbeleid worden aangegeven.



Figuur 1 opbouw van het grond- en vastgoedbeleid

In aanvulling op het gemeentelijke beleid hanteert de gemeente interne protocollen waarin werkprocessen en verantwoordelijkheden worden vastgelegd. Het Taxatieprotocol beschrijft bijvoorbeeld hoe de gemeente een marktconforme prijs bepaalt bij de uitgifte van vastgoed. In het Onderhandelingsprotocol is vastgelegd wie namens de gemeente onderhandelen en hoe het onderhandelingsmandaat wordt vastgesteld.

Ten slotte zal de vastlegging en verantwoording in diverse rapportages worden verankerd. Naast het Meerjarenperspectief Grondexploitatie zal tweejaarlijkse ook een Meerjarenperspectief Vastgoed worden gemaakt. In dit perspectief wordt –net als bij de grondexploitaties- inzicht gegeven in de stand van zaken ten aanzien van het gemeentelijke vastgoed en kunnen voorstellen worden ontwikkeld ten aanzien van het perspectief van vastgoedobjecten. Het is van belang dat het gemeentelijke vastgoed periodiek tegen het licht wordt gehouden. Door maatschappelijke ontwikkelingen kan de functie van vastgoed veranderen. Dat kan op dat moment ook een ander oordeel opleveren ten aanzien van bezit en/of gebruik. Daarnaast zal ook de exploitatie periodiek tegen het licht moeten worden gehouden. Gebouwen die niet meer passen bij de eisen van de tijd of waarvan de kosten van het gebruik (energielasten, onderhoudskosten) niet meer opwegen tegen de (huur)waarde in aanmerking komen voor heroverweging.

2. Verkrijging van grond en vastgoed

2.1 Verkrijging van gronden

Gemeenten kunnen er voor kiezen om een actief- of een faciliterend grondbeleid te voeren. Bij actief grondbeleid brengt een gemeente zelf gronden in ontwikkeling. En wordt er dan naar gestreefd om de daarvoor benodigde gronden in eigendom te krijgen. Met een actief grondbeleid kunnen gemeenten naast publiekrechtelijk via het ruimtelijke beleid ook privaatrechtelijk sturen. Nadeel van actief grondbeleid is dat er grote (financiële) risico's kunnen ontstaan omdat bijvoorbeeld hoge aankoop- en rentekosten niet kunnen worden terugverdiend. Bij faciliterend grondbeleid voert de gemeente zelf geen grondexploitatie maar laat dit over aan marktpartijen. De gemeente "faciliteert" deze grondexploitaties door te investeren in haar publiekrechtelijke taak, zoals het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan, het eventueel aanleggen van voorzieningen in de openbare ruimte, om vervolgens die kosten te verhalen op de belanghebbenden. Met faciliterend grondbeleid loopt de gemeente minder financiële risico's en kan het plan dat de gemeente voor ogen staat toch gerealiseerd worden. Doordat de gemeente alleen kosten in rekening brengt, kan zij in beginsel geen winst maken. Faciliterend grondbeleid past het beste bij de gewenste ontwikkeling van een compacte overheid.

De gemeente Almelo voert een pragmatisch grondbeleid, waarbij per project bekeken wordt welk beleid het beste gevoerd kan worden. Deze keuze wordt vastgelegd in een besluit.

2.2 Verkrijging van vastgoedobjecten (gebouwen en bouwwerken)

In lijn met het grondbeleid (zie 2.1) hanteert de gemeente een pragmatisch aankoopbeleid ten aanzien van aankoop van gebouwen en bouwwerken. Daar waar de gemeente initiator is van ontwikkelingen kan de gemeente besluiten om een actiever aankoopbeleid te doen, teneinde deze ontwikkelingen mogelijk te maken.

Vastgoed wordt ingezet als strategisch bedrijfsmiddel ter ondersteuning en uitvoering van beleid. De gemeentelijke vastgoedportefeuille kent verschillende deelportefeuilles zoals de eigen huisvesting, maatschappelijk vastgoed, maar ook commercieel vastgoed, parkeergarages, monumenten en ontwikkelingsvastgoed ten behoeve van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Een bijzondere categorie zijn objecten waarbij de gemeente verplicht is deze te moeten verwerven. De gemeente is bijvoorbeeld bij wet verplicht om gebouwen die in gebruik zijn bij onderwijs over te nemen zodra de onderwijsfunctie vervalt. Ook zijn er lopende contractuele afspraken met een aantal verbonden partijen om ook van hen in dergelijke situaties vastgoed over te nemen.

Het is in deze situaties de taak van de gemeente om het gebouw over te nemen, zorg te dragen voor het dagelijks beheer en exploitatie én te zorgen voor een nieuwe invulling.

3. Afweging bezit of verkoop van grond en vastgoed

Zoals in paragraaf 2.2. is aangegeven is de gemeente niet altijd vrij om te kiezen welke objecten zij in eigendom verkrijgt. Om die reden is er in deze nota voor gekozen om de afweging 'welke objecten wil de gemeente in bezit hebben' op te nemen in dit hoofdstuk 3.

In de paragrafen 3.1. en 3.2. worden twee portefeuilles onderscheiden: de kernportefeuille en de portefeuille ontwikkelingsvastgoed. De kernportefeuille bestaat uit vastgoedobjecten die de gemeente in bezit heeft ten behoeve van maatschappelijke functie en/of de eigen dienstverlening. De portefeuille ontwikkelingsvastgoed zijn die objecten die de gemeente in bezit heeft om ter plaatse transitie te bevorderen, bijvoorbeeld een andere ruimtelijke ontwikkeling. Deze portefeuilles zijn niet statisch, maar vragen periodiek een heroverweging. Redenen om te heroverwegen kunnen zijn een andere beleidsbehoefte, economische ontwikkelingen, of de staat van een object.

Voor gronden wordt geen verdeling in een kern- en ontwikkelingsportefeuille aangehouden. Een dergelijke indeling zou voorbij gaan aan de complexiteit en de dynamiek van de grondmarkt. Het beheer en onderhoud van grond zijn minder kapitaalsintensief dan van gebouwen en ook is grond minder gevoelig voor kapitaalsverlies. Bovendien is functie-omvorming van grond eenvoudiger. Het is verantwoord en ook gebruikelijk om voor grond een meer strategische lange termijn-afweging te maken.

Wanneer de gemeente grond of vastgoed niet meer in bezit wenst te hebben, zal over het algemeen worden besloten tot actieve verkoop. Dit is uitgewerkt in de paragrafen 3.3 en 3.4. Bij dat besluit tot verkoop zal worden bepaald welke op welke wijze en tegen welke voorwaarden verkoop plaatsvindt en hoe bijkomende kosten (notariskosten, kosten voor taxatie, overdrachtsbelasting worden verrekend. In de situatie dat zich een koper aandient voor grond of vastgoed dat niet in de actieve verkoop en de gemeente wil meewerken aan de koop geldt dat in principe alle kosten verbonden aan de verkoop voor rekening komen van de koper. Dit geldt bijvoorbeeld in de situatie van verkoop van snippergroen of locaties voor telecomunicatie.

3.1 *Afwegingskader kernportefeuille maatschappelijk en eigen huisvesting*

De gemeente kiest ervoor om in principe alleen die vastgoedobjecten in eigendom te houden die behoren tot de kernportefeuille. Hierbij ligt de focus op maatschappelijk vastgoed en eigen huisvesting. Commercieel vastgoed wordt in principe alleen verworven c.q. in bezit gehouden wanneer dit past in de portefeuille ontwikkelingsvastgoed.

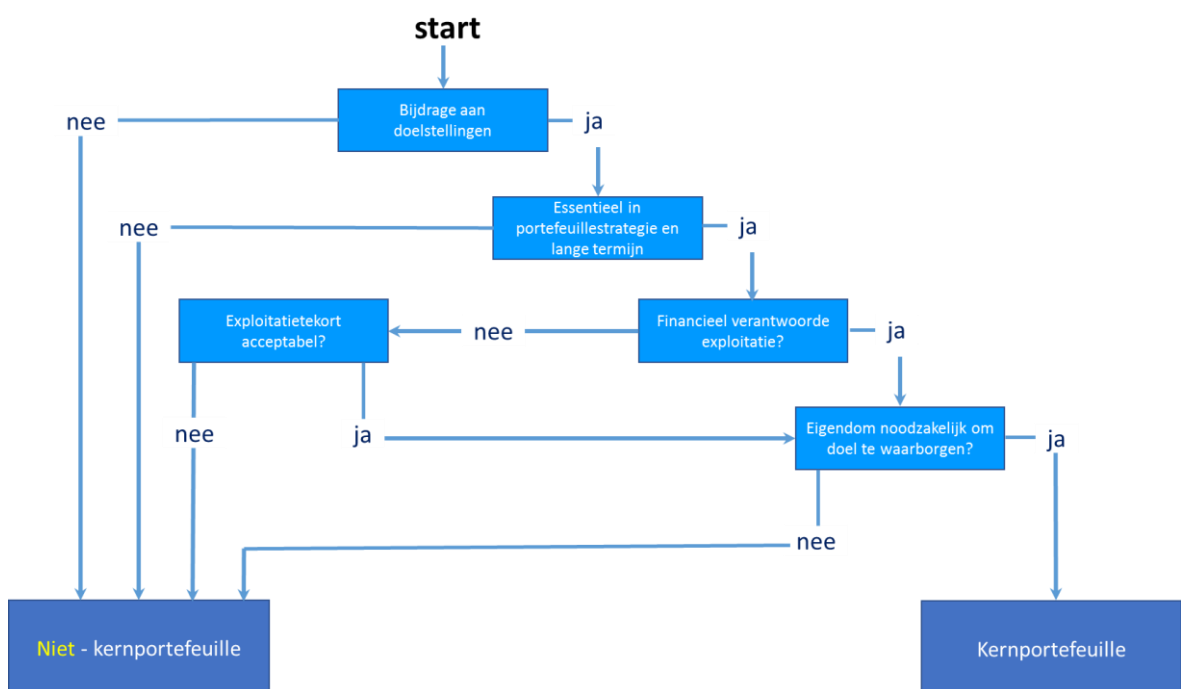
Een maatschappelijk vastgoedobject of een object voor eigen huisvesting behoort tot de kernportefeuille indien aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- het object draagt bij aan de realisatie van één of meer beleidsdoelstellingen;
- een financieel verantwoorde exploitatie van het object is mogelijk/haalbaar, of indien er geen financieel verantwoorde exploitatie mogelijk/haalbaar is, dan is het exploitatietekort van het object politiek/bestuurlijk aanvaardbaar;
- eigendom van het object is essentieel in de vastgoedportefeuille en de daarmee samenhangende langetermijnstrategie van de portefeuille als geheel. Wanneer het dus

gaat om panden die ook via een andere constructie het beoogde doel kunnen dienen, beschouwen we deze niet als kernportefeuille.

Alle objecten binnen de focus van maatschappelijk vastgoed of vastgoed voor eigen huisvesting die aan bovenstaande voorwaarden voldoen zijn voor de gemeente 'kernportefeuille', alle objecten die niet aan deze voorwaarden voldoen zijn 'niet kernportefeuille'. Wanneer een vastgoedobject niet tot de kernportefeuille van de gemeente behoort, zal deze in principe worden afgestoten. Vice versa geldt: indien een vastgoedobject wordt beschouwd als onderdeel van de kernportefeuille zal deze niet worden verkocht.

Onderstaande beslisboom geeft de stappen weer die per vastgoedobject doorlopen worden om de status van het object te bepalen.



Figuur 2. Afwegingskader kernportefeuille maatschappelijk vastgoed en eigen huisvesting

De afwegingen op een rij:

1. Bijdrage aan beleidsdoelstellingen

Het vastgoed wordt ingezet als strategisch bedrijfsmiddel ter ondersteuning van beleid.

2. Essentieel in portefeuillestrategie en lange termijn

In deze stap wordt het vastgoedobject gezien als strategische bouwsteen in het portefeuillemanagement van de gemeente. Portefeuillemanagement betekent het besturen van de totale vastgoedportefeuille aan de hand van de in de begroting vastgestelde doelen. Daarmee overstijgt dit het beheer en de exploitatie van individuele vastgoedobjecten.

Een afweging op een afzonderlijk object wordt niet los gezien van de vraag of het vastgoed nodig is binnen de portefeuillestrategie. Daarbij wordt gekeken naar de bijdrage van het object aan de toekomstbestendigheid, de kwaliteit en de flexibiliteit van de totale portefeuille, die periodiek integraal wordt heroverwogen.

3. Financieel verantwoorde exploitatie

Vervolgens wordt bekeken of de exploitatie van het vastgoedobject financieel haalbaar is. Op grond van de wet Markt en Overheid is het uitgangspunt dat er minimaal sprake moet zijn van het doorberekenen van een integrale kostprijs en dus geen sprake mag zijn van verkapte subsidies. De beoordeling van de exploitatie wordt integraal uitgevoerd. De haalbaarheid wordt getoetst aan de hand van een combinatie van een kosten-/batenanalyse, het exploitatierisico en het langetermijnperspectief.

4. Een exploitatietekort is politiek/bestuurlijk aanvaardbaar

Wanneer een object na het doorlopen van de voorgaande stappen in bezit zou moeten worden gehouden maar de vastgoedexploitatie levert een negatief resultaat op, dan wordt de businesscase (de afweging van kosten en baten) ter besluitvorming voorgelegd aan het college. Het college kan dan besluiten het object aan te merken als 'kernportefeuille' en daarmee het exploitatietekort te aanvaarden of het exploitatietekort niet te aanvaarden en het object aan te merken als 'niet kernportefeuille'.

5. Alternatief beschikbaar in plaats van eigendom

Tot slot wordt getoetst wat de best passende manier is ter waarborging van het belang. Is het noodzakelijk dat de gemeente het pand in eigendom heeft of kan dat ook via andere wegen. De gemeente beschikt over meerdere alternatieve instrumenten. Voorbeelden hiervan zijn de inzet van publiekrechtelijke middelen (zoals een bestemmingsplan), wetgeving (zoals in het geval van een rijks- of gemeentelijk monument) of gerichte prestatieafspraken gekoppeld aan het gemeentelijk subsidiebeleid, maar ook huur. Wanneer de beoogde doelstellingen kunnen worden bereikt met dit alternatieve instrumentarium, is eigendom voor de gemeente niet noodzakelijk. Voor gebouwen waarvan het behoud van belang is vanwege de monumentale waarde en de betekenis voor de stad is het gemeentelijk eigendom niet noodzakelijk wanneer het gebouw al als monument of als beschermd stadsgezicht is benoemd. Door deze wet- en regelgeving zijn voldoende instrumenten beschikbaar om de monumentale waarde te beschermen.

3.2 Ontwikkelingsvastgoed: gericht en beheerst

Om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken kiest de gemeente ervoor om gericht en beheerst vastgoed te verwerven. 'Gericht' wil zeggen: er is duidelijke doel voor ogen waarom het bezit wordt verworven. Dit doel kan een stadsvisie te zijn, of een bestuurlijke intentie om een bepaald stadsdeel op te knappen danwel de wens om een object een andere invulling te geven. Hieraan gaat altijd een zorgvuldig en integrale afweging vooraf. Met 'beheerst' spreekt de gemeente uit dat het bezit in balans is met concrete ontwikkeldoelstellingen.

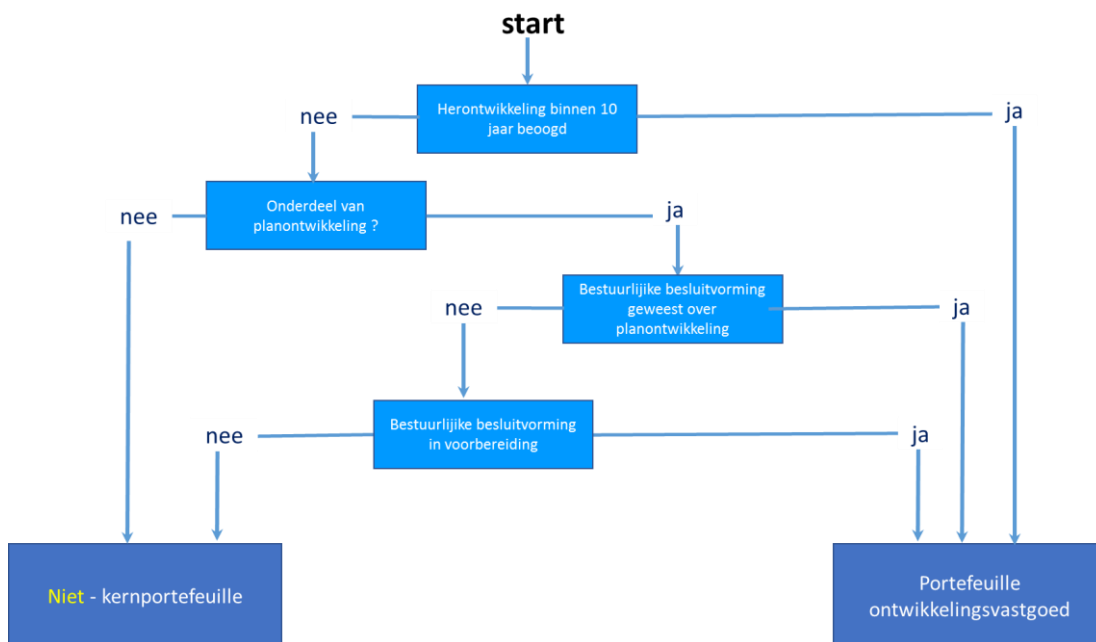
Om deze termen te concretiseren hanteert de gemeente een duidelijk kader. Een vastgoedobject behoort voor de gemeente tot de portefeuille ontwikkelingsvastgoed indien aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

- er is een herontwikkeling binnen 10 jaar beoogd, of indien er geen herontwikkeling binnen 10 jaar is beoogd, is het vastgoedobject onderdeel van een planontwikkeling;
- er heeft bestuurlijke besluitvorming plaatsgevonden over deze planontwikkeling, of indien er geen besluitvorming is geweest over de planontwikkeling, dan is deze besluitvorming in voorbereiding.

Alle vastgoedobjecten die aan de bovenstaande voorwaarden voldoen zijn voor de gemeente onderdeel van de portefeuille ontwikkelingsvastgoed. Het ligt voor de hand dat ontwikkelingsvastgoed in eigendom wordt gehouden zolang de het proces van herontwikkeling in het vooruitzicht is. Alle objecten behorende tot ontwikkelingsvastgoed die niet aan deze

voorwaarden voldoen worden alsnog gecategoriseerd als 'niet kernportefeuille' en zullen worden afgestoten.

Onderstaande beslisboom geeft de stappen weer die per vastgoedobject doorlopen worden.



Figuur 3. Afwegingskader ontwikkelingsvastgoed

3.3 Verkoop van gronden

Welke gronden die in bezit zijn van de gemeente, voor verkoop in aanmerking komen wordt- in lijn met de positionering als genoemd in hoofdstuk 1- bepaald door andere beleidsonderdelen. In deze nota wordt het kader gegeven voor de prijsstelling en de afwegingsprocedure. De gemeente verkoopt voornamelijk gronden die onderdeel zijn van een grondexploitatie. Daarnaast worden incidenteel gronden buiten een grondexploitatie vallen en onderdeel zijn van de reguliere materiële vaste activa verkocht.

De kaders voor verkoop van per categorie benoemde gronden worden vastgelegd in de Nota Grondprijzen. De grondprijzen moeten de gewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen mogelijk maken en bijdragen aan een stabiele ontwikkeling van de vastgoedmarkt en bijvoorbeeld de ontwikkeling van de stadsbrede visie. Daarnaast is de hoogte van de grondprijzen mede bepalend voor het genereren van opbrengsten in grondexploitaties. De hoogte van de grondprijzen bepaalt mede of een grondexploitatiebegroting winstgevend of verlieslatend is. Dit is niet alleen afhankelijk van uitgifteprijs of verwervingsprijs maar ook van onder andere de kwaliteit van het plan en de kwaliteit van de openbare ruimte.

De gemeente hanteert in beginsel marktconforme grondprijzen voor alle functies met uitzondering van de sociale woningbouw en overige niet-commerciële functies. Voor sociale woningbouw geldt een grondprijs dat een percentage is van de marktconforme prijsstelling.

De gemeente hanteert de volgende regimes, die worden uitgewerkt in de Nota Grondprijzen:

- verkoop tegen een vaste prijs.
Deze prijs is vastgelegd in de Nota Grondprijzen en is niet onderhandelbaar.
Dit geldt bijvoorbeeld voor snippergroen en locaties voor telecomunicatie.

- verkoop tegen een actuele vaste prijs.
De Nota Grondprijzen geeft een bandbreedte aan waarbinnen de prijzen zich bewegen. Het college stelt, binnen de bandbreedte uit de Nota Grondprijzen en passend bij zowel de ontwikkelingen in de vastgoedmarkt als de mogelijkheden die de actuele grondexploitatie bieden, periodiek nieuwe prijzen vast. Deze grondprijzen zijn eveneens niet onderhandelbaar.
- verkoop tegen onderhandelingsresultaat.
Hier is sprake van maatwerk. Het proces van 'loven en bieden' zal tot een onderhandelingsresultaat leiden. De Nota Grondprijzen geeft bandbreedtes aan waarbinnen reguliere verkoop plaats zal vinden.
Een voorbeeld hiervan is de verkoop van kavels op bedrijventerreinen. Verkoop van deze kavels vraagt soms maatwerk. Het kan gewenst zijn, bijvoorbeeld om redenen van werkgelegenheid of het stimuleren van de lokale economie te verkopen tegen een prijs buiten de bandbreedte uit de Nota Grondprijzen valt. De Nota Grondprijzen biedt de mogelijkheid aan het college om in voorkomende gevallen te besluiten. Het college zal bezien of een generieke maatregel om hierin te kunnen voorzien gewenst is.

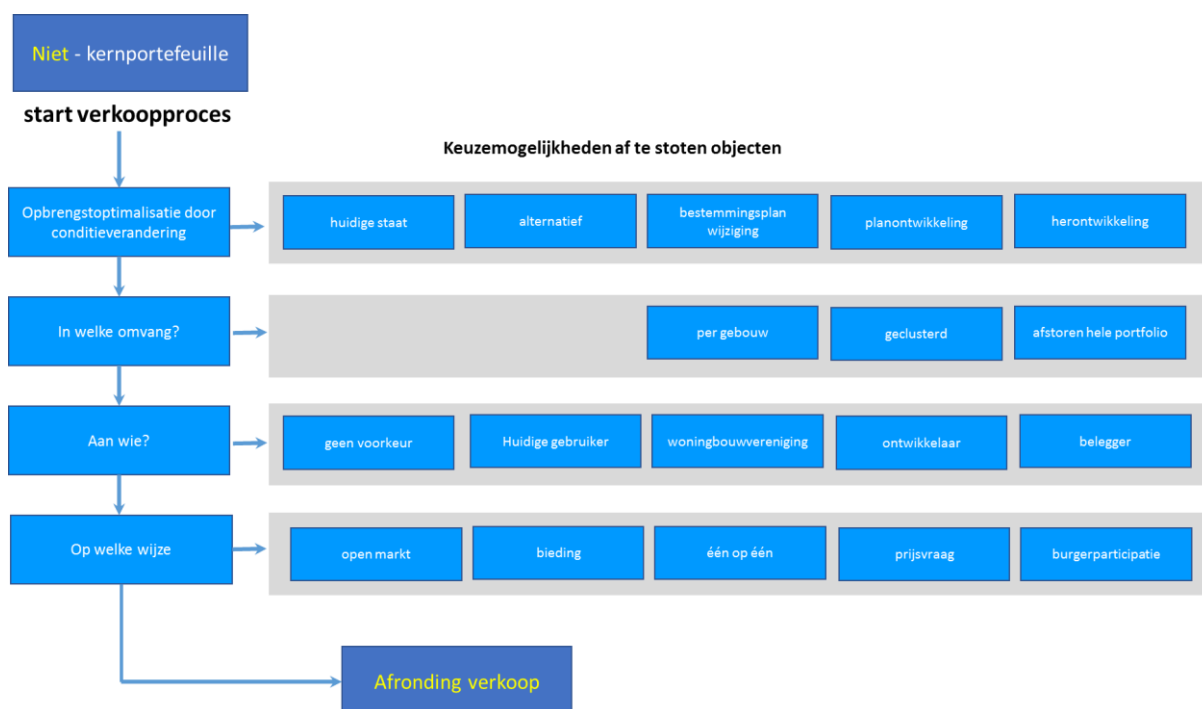
3.4 Verkoop van vastgoedobjecten (gebouwen en bouwwerken)

Bij de vastgoedobjecten die niet tot de kernportefeuille of tot de portefeuille ontwikkelingsvastgoed behoren, geldt de regel dat het vastgoedobject in aanmerking komt voor verkoop, tenzij:

- het geen courant object is (er is geen koper, dit geldt met name voor een aantal objecten die van algemeen belang zijn);
- de juiste prijs niet kan worden ontvangen (op dit moment);
- er te veel risico's worden gezien (op dit moment);
- op korte termijn gebruik binnen de gemeentelijke doelstellingen wordt verwacht.

Om een juiste afweging te maken over de wijze van afstoting zijn in figuur 4 en de paragrafen 3.4.1. t/m 3.4.3. de belangrijkste principekeuzen en de achterliggende keuzemotieven aangegeven die zich bij deze vraagstelling voordoen.

Het keuzetraject zoals opgenomen in figuur 4 bestaat uit een viertal keuzeniveaus. Hierbij geldt dat de keuzeniveaus 2, 3 en 4 in hun onderlinge samenhang worden gezien en niet per definitie in deze volgorde hoeven te worden doorlopen. Deze afwegingen worden zichtbaar en transparant vastgelegd in een besluit.



figuur 4. Afwegingen bij afstoten vastgoedobjecten

3.4.1. overwegingen

Bij het afstoten van een vastgoedobject zal worden overwogen of het vastgoedobject in de huidige staat met de huidige randvoorwaarden op de markt moet worden gebracht of dat een meerwaarde in opbrengst is te verwachten door het vastgoedobject op de markt te brengen na een plan- of herontwikkeling c.q. bestemmingsplanwijziging gericht op het toekomstige gebruik. Afhankelijk van de situatie kan er gekozen worden voor verschillende vormen, uiteenlopend van grootschalige activiteiten zoals de her- of nieuwbouwontwikkeling van een bepaald vastgoedobject tot minder omvangrijke activiteiten en voorwerkzaamheden waarbij uitsluitend de bestemming of zelfs alleen het gebruik van het vastgoedobject leidt tot een opbrengstoptimalisatie.

Het besluit tot verkoop wordt regulier genomen door het college. Het college zal de gemeenteraad consulteren bij voorgenomen verkoop van rijksmonumenten en van objecten waarvan de raad eerder heeft aangegeven betrokken te willen worden (de A-categorie uit de ABC-lijst)¹.

De keuzemogelijkheden op een rij:

1. direct afstoten: geen activiteiten ondernemen, het pand afstoten in de huidige staat en condities;
2. alternatief gebruik; bekijken of een alternatief gebruik (met een hogere opbrengst) mogelijk is binnen de bestaande bestemming;
3. bestemmingsplanwijziging: het uitvoeren van activiteiten gericht op het wijzigen van het vigerend bestemmingsplan met het oog op het toekomstige gebruik;
4. planontwikkeling: het uitwerken van (conceptuele) plannen met het oog op het toekomstig gebruik, zoals een studie naar de ruimtelijke inpassingsmogelijkheden, de capaciteitsbepaling en/of beeldvorming. Hierbij ligt er een relatie met de keuze voor een actief danwel passief grondbeleid (zie hoofdstuk 2);

¹ Collegebesluit 5 februari 2015: Wetschuys en Theehuis

5. herontwikkeling: het ontwikkelen van plannen, uitvoeren van marktanalyses en financierings- en exploitatiestudies, zorgdragen voor de benodigde bestemmingswijzigingen en vergunningen en dergelijke. (Her)ontwikkeling kan zowel betrekking hebben op de aanpassing van bestaande vastgoedobjecten als ook op de sloop van de bestaande vastgoedobjecten en de nieuwbouwontwikkelingen op de betreffende locatie.

De gemeente zal in een verkoopbesluit overwegen welke verkoopstrategie het meest passend is: onafhankelijk van elkaar op de markt brengen van de diverse vastgoedobjecten of een verkoop waarbij meerdere vastgoedobjecten in een beperkte omvang worden geclusterd.

De reden voor clustering van vastgoedobjecten kan bijvoorbeeld zijn dat de vastgoedobjecten een samenhang vertonen in ligging en situering of in hun (toekomstige) bestemming

In de Omgevingsvisie geeft de gemeente de richting aan waarin ze zich wil ontwikkelen en biedt daarvoor kaders. De gemeente geeft echter ook nadrukkelijk aan dat er ruimte is voor ontwikkelingen door derden en nodigt daartoe uit. Dit is de kerngedachte van de Omgevingswet. In het omgevingsplan geeft de gemeente aan welke gebieden in de stad ontwikkelgebieden zijn. De gemeente kan dan eventuele randvoorwaarden meegeven waarbinnen initiatiefnemers een gebied kunnen ontwikkelen. Voor het bepalen van de meest passende verkoopstrategie zal gebruik worden gemaakt van het afwegingskader vanuit de Omgevingsvisie en het Omgevingsplan en zullen de bijbehorende inzichten en instrumenten worden meegenomen. Hierbij worden initiatieven integraal gewogen, wordt een passende strategie ontwikkeld en kan een verkoopproces worden ingericht.

3.4.2. Uitgangspunten voor verkoop

De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten voor verkoop:

- er ligt altijd een onafhankelijke taxatie ten grondslag aan de verkoop. In het gemeentelijke taxatieprotocol wordt dit verder uitgewerkt. In het taxatieprotocol is onder andere bepaald aan welke eisen een taxatie en de taxateur moeten voldoen en hoe de taxateur wordt geselecteerd;
- bij verkoop wordt uitgegaan van marktconforme prijzen en voorwaarden, tenzij het college hierover een afwijkend besluit heeft genomen;
- wanneer op grond van het bibob-beleid een beperkte of uitgebreide toetsing van de kopende partij vereist is, kan pas een besluit worden genomen wanneer de toetsing is afgerond. De uitkomst van de bibob-toetsing is leidend voor het verkoopbesluit: bij een negatieve bibob-uitkomst zal de gemeente afzien van verkoop.

3.4.3. Verkoopwijze

De gemeente bepaalt in een besluit tot verkoop welke verkoopvorm wordt gekozen:

1. openbare verkoop is het uitgangspunt voor de gemeente. Deze vorm van verkoop is het meest transparant en biedt over het algemeen de hoogste opbrengst. De gemeente plaatst het object op een gemeentelijke verkoopsite en via advertenties in diverse media. De gemeente kan er ook voor kiezen om tot openbare verkoop via actieve bemiddeling door derden over te gaan. Vooral waar sprake is van de verkoop van meer panden tegelijkertijd of de bij de verkoop van een incourant pand kan dit een te verkiezen strategie zijn.
2. onderhandse verkoop kan de voorkeur hebben wanneer de gemeente andere belangen en overwegingen wil laten meewegen bij de verkoop. Voorbeelden zijn:

- a. verkoop aan de huidige gebruiker. Hierbij kan gedacht worden aan de aankoop van een sportvoorziening door de sportvereniging. Naast verkoop van het object kan de gemeente in dat geval hechten aan de continuïteit van het sportaanbod;
 - b. verkoop aan huidige bewoner. Huurders van een woonhuis hebben vaak een eerste recht van koop. Het wordt het betreffende woonhuis aangeboden in het kader van woonbescherming;
 - c. verkoop aan een dienstverlener die ten behoeve van de uitvoering van bepaalde diensten het eigendom van het pand overneemt van de gemeente en zo het aanbod van diensten waarborgt.
3. In bijzondere situaties kan de gemeente via een prijsvraag of burgerparticipatie inwoners uitdagen met goede ideeën te komen. Dit sluit aan bij werkwijze die in de gemeentelijke Omgevingsvisie is beschreven.

3.5 Belangstelling

Met regelmaat melden zich geïnteresseerde partijen die op zoek zijn naar kavels, vastgoed of een ontwikkellocatie. Voor de verkoop van woonkavels die de gemeente verkoopt houdt de gemeente lijsten bij van geïnteresseerden. In het Optiebeleid heeft de gemeente vastgelegd hoe deze inschrijving doorwerkt in de toekenning van een mogelijkheid tot het nemen van een optie op een kavel.

Voor de verkoop van bedrijfskavels houdt de gemeente lijsten bij van serieuze gegadigden, maar anders dan bij woonkavels heeft dit geen doorwerking; er zijn over en weer geen verplichtingen.

Voor verkoop van vastgoedobjecten van de gemeente geldt dat de gemeente geïnteresseerde partijen geen voorinformatie biedt. Evenmin houdt de gemeente lijsten bij van geïnteresseerde partijen. Deze partijen worden geadviseerd de gemeentelijke website te volgen of een zoekopdracht bij een makelaar uit te zetten.

Dit geldt ook voor partijen die in algemene zin informeren naar ontwikkelmogelijkheden in de gemeente. Wel kunnen gemeentelijke accountmanagers partijen met elkaar verbinden als externe initiatieven elkaar kunnen versterken, maar de gemeente neemt hierin niet de makelaarsfunctie over.

4 Beheer en exploitatie van grond en vastgoed

De gemeente zet in op een doelmatige en doeltreffende grond- en vastgoedportefeuille. Als eigenaar zorgt de gemeente ervoor dat grond in eigendom wordt beheerd en onderhouden en een pand in stand blijft en voldoet aan de gangbare eisen.

De gemeente streeft naar transparante financiële afspraken met betrekking tot het gemeentelijke grond en vastgoed, zodat gebruikers betalen naar gebruik en functie.

De gemeente streeft naar helderheid, gelijkheid en transparantie bij de uitgifte van grond en vastgoed. Daarbij wordt gewerkt binnen de geldende wettelijke kaders die grenzen stellen onder andere op het gebied van kostendoorrekening en bevoordeling van partijen bij de gemeentelijke inzet van vastgoed. De belangrijkste kaders hierbij zijn;

- het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) en de financiële verordening
- de Wet Markt en Overheid
- de Wet Vpb-plicht overheidsondernemingen (VPB = Vennootschapsbelasting)

4.1 Verhuur, pacht, erfpacht en tijdelijk gebruik van gronden

De gemeente Almelo geeft grond die zij in eigendom heeft en die geen openbare ruimte is, uit aan gebruikers. De gemeente kent hiervoor verschillende regimes die hieronder beschreven worden:

4.1.1. Verhuur

Niet-agrarische percelen kunnen worden verhuurd als dat past binnen het gemeentelijk beleid. Voorbeelden hiervan zijn de verhuur van sportvelden aan sportverenigingen of de verhuur van snippergroen. De gemeente kan besluiten tot verhuur wanneer zij de grond bijvoorbeeld in de toekomst nodig acht voor andere bestemmingen of de gebruiker financieel niet tot aankoop in staat is. De verhuur wordt vastgelegd in een verhuurovereenkomst. De huurkosten van sportvelden worden jaarlijks vastgelegd in de tarieventabel. De huurkosten van snippergroen worden vastgesteld door het college en zijn opgenomen in de Nota Grondprijzen.

4.1.2. Pacht

Percelen die geschikt zijn voor agrarisch gebruik kunnen worden verpacht. Dit gaat bijvoorbeeld om bedrijventerreinen die nog in ontwikkeling zijn. Op nog niet uitgegeven percelen kunnen gewassen worden geteeld. Dit levert inkomsten op voor de gemeente en voorkomt verrommeling van het complex. Verpachting geschiedt per kalenderjaar volgens geliberaliseerde pacht en tegen marktconforme pacht prijzen. De verpachting wordt vastgelegd in een pachtovereenkomst die ter goedkeuring aan de Pachtkamer moet worden voorgelegd.

4.1.3 Erfpacht

De gemeente geeft ook gronden uit in erfpacht. Kopers van een bedrijfskavel wordt de mogelijkheid geboden de grond in erfpacht te nemen. Bedrijven houden dan meer kapitaal over om te investeren in het bedrijf. Hiervan wordt incidenteel gebruik gemaakt. Voor sportaccommodaties kan het gewenst zijn de grond in erfpacht uit te geven. De gemeente houdt daarnaast ook havenkades altijd in eigendom, waarvan voor de uitgifte daarvan ook voor erfpacht wordt gekozen. Verder zijn er bijzondere erfpachtsituaties uit het verleden zoals particuliere tuinen die in erfpacht zijn uitgegeven. De gemeente zal bij deze laatste groep bijzondere erfpachtsituaties niet standaard de looptijd verlengen, maar bezien of de erfpacht beëindigd kan worden. Wanneer verlenging gewenst is zal deze worden geharmoniseerd volgens de dan geldende gemeentelijke Algemene Voorwaarden erfpacht.

4.1.4 Tijdelijk gebruik

In zeer bijzondere situaties kan de gemeente besluiten om grond om niet aan partijen in gebruik te geven. Hierbij zal naast het stellen van gebruiksvoorwaarden de eis worden opgenomen dat het gebruik tijdelijk is, persoonsgebonden en niet overdraagbaar.

4.2 Verhuur van vastgoedobjecten

De Wet markt en overheid geeft kaders voor de verhuur van vastgoed door overheden. De gemeente heeft deze wet vertaald in een praktisch en eenduidig kader.

4.2.1 uitgangspunten

De gemeente Almelo hanteert de volgende uitgangspunten bij verhuur van vastgoedobjecten:

- verhuur aan derden wordt vastgelegd in een overeenkomst. In deze overeenkomst worden de voorwaarden waaronder dit gebruik plaatsvindt vastgelegd alsmede de huurtermijnen. Tenzij anders bepaald zullen deze overeenkomsten persoonlijk zijn en niet overdraagbaar;
- er wordt kostprijsdekkende huur toegepast, behalve voor scholen (hiervoor geldt een wettelijk regime) of de uitzonderingen als genoemd onder 4.2.3. t/m 4.2.5;
- Daar waar meerdere huurregimes in één object van toepassing zijn worden deze transparant uitgesplitst.
- jaarlijks worden de huurbedragen geïndexeerd;
- In de overeenkomst wordt vastgelegd dat de huur periodiek integraal zal worden herzien op basis van vergelijkende taxaties c.q. de kostprijsdekkende huur wordt geactualiseerd.

4.2.2. Kostprijs

De kosten behorend bij het eigendom (dus niet de gebruikerslasten) worden per object inzichtelijk gemaakt, zodat de Vastgoedportefeuille kostendekkend kan werken. Volgens het basisprincipe van kostprijsdekkende huur worden die kosten doorbelast die behoren bij de geprognostiseerde levensduur van het object. Er wordt niet gereserveerd voor investeringen ná die periode.

De gemeente werkt met een vaste methodiek van kostprijsberekening en transparante uitgangspunten over aanvangswaarde, exploitatieperiode, risico-opslag etc. Hiermee wordt inzicht in de waarde van het vastgoed tijdens de exploitatieperiode waardoor sturing (assetmanagement) beter mogelijk is.

De volgende componenten maken onderdeel uit van de kostprijs:

- kapitaallasten:
 - o afschrijving (conform financieel beleid)
 - o rente
- kosten van groot onderhoud (t.b.v. technische instandhouding), zoals beschreven in paragraaf 4.3
- kosten van dagelijks onderhoud
- eigenaarslasten, zoals onroerendezaakbelasting (OZB), verzekeringen en waterschapslasten
- beheerkosten (overhead)
- sloopkosten (onderdeel restwaarde)
- risico-opslag voor frictieleegstand (tussen twee huurperiodes in)
- risico-opslag, bijvoorbeeld voor wijzigingen in wet- en regelgeving

Bovenstaande kosten worden transparant en herleidbaar in beeld gebracht en via een eenduidige en erkende methodiek vertaald naar een huurprijs.

De volgende componenten maken in beginsel dus géén onderdeel uit van de kostprijs (niet limitatief):

- functionele verbeteringen
- duurzaamheid voor zover niet wettelijk verplicht of passend bij de duurzaamheidsambities van de gemeente
- structurele leegstand
- risico's voor calamiteiten
- afwijkingen van instandhoudingstermijn ten opzichte van de afschrijving. In het geval dat een object korter dan de afschrijvingstermijn in gebruik is, wordt dit niet verrekend in de huurprijs.

Onder functionele verbeteringen wordt verstaan de specifieke aanpassingen die gedaan moeten worden om de betreffende functie daar te huisvesten. De kosten die hiervoor gemaakt moeten worden vormen géén onderdeel van het takenpakket van de verhuurder, maar komen (los van de kostprijsdekkende huur) voor rekening en inspanning van de huurder.

Aanpassingen in het kader van duurzaamheid voor zover deze wettelijk verplicht zijn én wanneer deze aansluiten bij de duurzaamheidsambities van de gemeente én de investeringen bovendien aansluiten bij de algemene uitgangspunten om het gebouw duurzaam in stand te houden, vormen onderdeel van de reguliere verhuur en worden (bovenop de kostprijsdekkende huur) doorbelast aan de huurder.

4.2.3 Meer dan de kostprijs: marktconforme huur

Voor de huur van commercieel vastgoed brengt de gemeente een marktconforme prijs in rekening. Dit geldt bijvoorbeeld voor het gebruik van commercieel vastgoed dat ten behoeve van een ontwikkeling is aangekocht, maar ook voor gebruik door commerciële partijen met een maatschappelijke functie, zoals kinderopvang. De hoogte van de huur wordt middels taxatie door een door de gemeente gekozen onafhankelijk deskundige bepaald.

4.2.4 Minder dan de kostprijs: algemeen belang en bijzonder gebruik

De Wet markt en overheid biedt de ruimte aan de gemeenteraad om een object vast te stellen als van algemeen belang. Voor objecten met een algemeen belang hoeven de werkelijke kosten niet in rekening te worden gebracht. De gemeente kiest ervoor om het aantal objecten dat hier onder valt beperkt te houden. De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten:

- Het betreft activiteiten die niet ook door bedrijven worden aangeboden.
- Er is sprake van een openbare en voor iedereen toegankelijke voorziening (bijvoorbeeld openbaar toilet).
- De gebruiker heeft een ANBI-status of een hiermee vergelijkbare status.
- Bij een bijzondere situatie, zoals anti-kraakbewoning of tijdelijke ingebruikgeving kan ook minder dan de kostprijs worden gerekend. Voor dergelijk tijdelijk gebruik van gemeentelijk vastgoed worden overeenkomsten gesloten waarin onder andere de looptijd en de vergoeding worden vastgelegd.

4.2.5 Geen verhuur, maar gebruik door eigen organisatie

Bij gebruik door gemeentelijke diensten is er geen sprake van verhuur. De gemeente is immers één organisatie. De kosten van het gebruik door gemeentelijke diensten worden transparant op vergelijkbare wijze beheerd als de verhuurobjecten. Er wordt geen huurcontract opgesteld en er vindt ook geen interne facturering of doorbelasting plaats. Wel zal er periodiek een benchmark worden uitgevoerd om te bezien hoe de gemeentelijke vastgoedexploitatie zich verhoudt met die van vergelijkbare organisaties.

4.2.6. kaders voor uitgifte van vastgoed

In onderstaande tabel is een overzicht weergegeven welke kaders de gemeente hanteert voor welke categorie vastgoed

Tabel 1: ingebruikgeving

Vastgoedcategorie	Beleidskader	Vergoeding
Gemeentelijke dienstverlening / publieke dienst Eigen huisvesting personeel, / transformatorhuisjes, openbare toiletten etc.	Gemeentelijke plan huisvesting / dienstverlening	Eigen gebruik, kosten rechtstreeks opgenomen in de gemeentebegroting. Géén interne facturering, periodiek benchmark-vergelijking
Parkeergarages, begraafplaatsen	parkeerbeleid	Eigen gebruik, kosten rechtstreeks opgenomen in de gemeentebegroting. Géén interne facturering, periodiek benchmark-vergelijking. Kostprijsdekkende doorbelasting naar gebruikers
Onderwijsgebouwen	Integraal huisvestingsplan onderwijs	Ingebruikgeving om niet obv onderwijswetgeving. Exploitatie en onderhoud door de onderwijsbesturen. Alleen gas, water, licht + onderhoud
Gymzalen en sporthallen (o.a. bewegingsonderwijs)	Integraal huisvestingsplan onderwijs / sportvisie	Kostprijsdekkende verhuur
Sportaccommodaties Sportverenigingen, sportbedrijf	Sportvisie	Kostprijsdekkende verhuur
Kunst en Cultuur, Zorg en Welzijn		Maatschappelijke partners: kostprijsdekkende verhuur. Overige partijen: Marktconforme huur
Commercieel vastgoed Vastgoed dat geen gemeentelijk beleidsdoel dient, bijv woningen /commercieel verhuurd bedrijfstvastgoed (incl. kinderdagverblijven.	Veelal af te stoten vastgoed.	Marktconforme verhuur.

Ontwikkelingsvastgoed	Bezit is gekoppeld aan ambities ruimtelijke ontwikkeling.	Tijdelijke uitgifte in afwachting van ontwikkeling. Marktconforme verhuur is het uitgangspunt Als dat niet mogelijk is: leegstand, antikraak of gebruiksovereenkomst
Algemeen belang	ANBI-status of vergelijkbaar	Geen of beperkte huur

4.3 Beheer en onderhoud

Om een zorgvuldig, effectief en efficiënt beheer in te richten heeft de gemeente voor al haar panden een meerjarig onderhoudsplan. Deze worden gebundeld in het gemeentelijke MJOP. Het MJOP is de basis voor een duurzame instandhouding van vastgoed. Het MJOP beschrijft het planmatig onderhoud, service- en contractonderhoud en storingsonderhoud. Jaarlijks worden de kosten voor het MJOP opgenomen in de gemeentelijke begroting. Hierbij worden keuzes gemaakt naar gelang de actuele situatie. Het MJOP biedt een planmatig kader. Aan de hand van de actuele situatie, mee- en tegenvallers, worden budgetten aangepast.

5 Communicatie

Grond en vastgoed zijn voor de gemeente strategische bedrijfsmiddelen ter ondersteuning van het gemeentelijke beleid en het functioneren van de gemeentelijke organisatie. In de uitvoering heeft het grond- en vastgoedbeleid weliswaar vooral een voorwaardenscheppende rol, maar allerm minst een schaduwpositie. Immers besluiten over stedelijke ontwikkelingen of veranderingen in gebruik of te betalen huurlasten gaan vaak over substantiële bedragen en raken zowel de stad, gebruikers van gemeentelijke gronden of vastgoed, en/of de gemeentelijke organisatie zelf. Zorgvuldigheid en transparantie in de grondslagen, de keuzes én de impact zijn belangrijk, als basis voor vertrouwen in een zorgvuldige besluitvorming.

De gemeente vult dit op de volgende wijze in:

- Door het geven van duidelijke kaders en uitgangspunten via deze Nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020. Dit beleid wordt openbaar gemaakt en actief gecommuniceerd naar gebruikers van het gemeentelijk vastgoed en naar de interne organisatie.
- Via de reguliere P/C-cyclus worden aan de raad de resultaten van het grond- en vastgoedbeleid gerapporteerd.
- Jaarlijks wordt via de Nota Kapitaalgoederen inzicht gegeven in de actuele situatie van het gemeentelijke bezit.
- Jaarlijks wordt via het Meerjarenperspectief Grondexploitaties de raad inzicht gegeven in de ontwikkelingen van de lopende grondexploitaties.
- Tweejaarlijks wordt middels het Meerjarenperspectief Vastgoed de gemeentelijke vastgoedportefeuille beoordeeld en ambities bijgesteld. De raad wordt hierover geïnformeerd.
- Gebruikers van gemeentelijke gronden of vastgoed worden tijdig en actief geïnformeerd wanneer wijzigingen omtrent bezit of gebruik aan de orde zijn.
- De communicatie met belangstellenden voor gemeentelijke woonkavels, bedrijfskavels of vastgoed is beschreven in paragraaf 3.5.
- Een besluit tot verkoop wordt actief gecommuniceerd:
 - o Bij openbare verkoop van grond of vastgoed plaatst de gemeente het te verkopen bezit op een gemeentelijke verkoopsite en in advertenties in diverse media.
 - o Bij onderhandse verkoop wordt actief contact gezocht met de beoogde koper.
 - o Wanneer gekozen wordt voor bieding, participatie of prijsvraag zal het beoogde proces tijdig worden bekend gemaakt op de gemeentelijke site en via de media.

6 Positie van de gemeentelijke vastgoedorganisatie

In de inleiding is aangegeven dat het bezit van vastgoed voor een gemeente geen doel op zich is maar een strategisch bedrijfsmiddel ter ondersteuning van beleid en de gemeentelijke organisatie.

Impulsen om tot koop of verkoop van vastgoed over te gaan ontstaan vaak bij andere beleidsvelden: er is behoefte aan een stedelijke transitie, er is een noodzaak tot een nieuwe woonwijk, een wens tot realisatie van meer openbare parkeerplaatsen of juist vice versa: deze behoefte vervalt.

Om professioneel te werken wordt rolscheiding toegepast tussen de 'huisvestingsvrager' en de 'huisvestingsaanbieder'.

gemeentebreed	
• Vastgoed inzetten als strategisch bedrijfsmiddel ter ondersteuning van beleid en de gemeentelijke organisatie • Het bezit van vastgoed is voor de gemeente geen doel op zich • Effectiviteit: meer maatschappelijk effect • Efficiëntie: kostenreductie, kostenbewustzijn, optimalisatie • Financiële transparantie en betalen naar gebruik	
huisvestingsvrager	huisvestingsaanbieder
• bepaalt voorzieningenniveau • heeft (of zorgt voor) budget • voert strategische beleidsontwikkeling uit • stuurt op maatschappelijk effect (outcome) • Verantwoordelijk voor programmatisch en facilitair beheer	• bepaalt de vastgoedportefeuille • verantwoordelijk voor de exploitatie van de vastgoedportefeuille • eigenaar van het vastgoed (eigendom of gebruik) • voert strategisch vastgoedmanagement uit • verantwoordelijk voor commercieel, technisch en administratief beheer

Figuur 5, rolscheiding

Bovenstaande heeft als consequentie dat bij afwegingen rond koop, verkoop of in gebruikgeving van vastgoedobjecten of grond, waarbij zowel het eigenaars- als het gebruikersbelang een rol speelt, deze belangen integraal moeten worden afgewogen.

Vice versa geldt dat wanneer alleen het eigenaarsbelang een rol speelt in de afweging van verkoop of verhuur, bijvoorbeeld bij vastgoed dat geen door de gemeente ondersteunde maatschappelijke functie meer heeft, alleen dit belang wordt gewogen.

Bijlage 1

Overzicht gemeentelijk vastgoed oktober 2020: categorisering oud en nieuw.

In deze tabel zijn de vastgoedobjecten die in bezit zijn van de gemeente Almelo opgenomen. Aangegeven wordt hoe de huidige situatie is: Als het object is opgenomen in de ABC-lijst 2015 wordt de categorie vermeld (A=besluit tot verkoop voorleggen aan gemeenteraad, B=verkoopen, C=maatwerk conform het amendement doelgroepenorganisaties van 7 november 2013 (amendement 4a programmabegroting 2014). *Noot: Niet alle objecten waren in 2015 opgenomen in ABC-lijst*).

In de laatste twee kolommen is aangegeven wat de status van het object is op grond van deze Nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020.

Zowel in de oude situatie als de actuele situatie (na vaststelling van de Nota Grond- en Vastgoedbeleid gemeente Almelo 2020) is aangegeven of het object in bezit zou moeten worden gehouden of niet en hoe het gebruik is c.q. moet worden verrekend.

KDH= kostprijsdekkende huur

Adres	Oude situatie		Situatie o.g.v. Nota Grond- en Vastgoedbeleid 2020	
	Bezit (ABC-lijst 2015)	Gebruik	Bezit	Gebruik
Aadijk 28	-	leegstand	niet-kernportefeuille	sloop/verkoop
Acacialaan 1	-	anti-kraak	ontwikkelvastgoed	anti-kraak tot ontwikkeling
Adastraat 6, opvang	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Apollolaan 1, Eninver	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Apollolaan 1a	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Apollolaan 1b	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Apollolaan 1c	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Apollolaan 1d	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Apollolaan 1e	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Apollolaan 1f	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Apollolaan 1g	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Apollolaan 1h	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Apollolaan 1i	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Appelstraat 17	-	leegstand	niet-kernportefeuille	leegstand tot verkoop
Appelstraat 23	B	leegstand	niet-kernportefeuille	leegstand tot verkoop
Appelstraat 25	B	ingebruik	niet-kernportefeuille	ingebruik tot verkoop
Beverdamlaan 9, gymlokaal	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Bevrijdingslaan 5, groenonderkomen	-	huisvesting eigen medewerkers	kernportefeuille	gebruik gemeentelijke organisatie
Biezenstraat 15a, groenonderkomen	-	huisvesting eigen medewerkers	kernportefeuille	gebruik gemeentelijke organisatie
Binnenhof 51, wijkcentrum de schelf	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Bleskolsingel 7, Grondbank	-	huisvesting eigen medewerkers	kernportefeuille	gebruik gemeentelijke organisatie

Boddenstraat 78, kerktoeren	-	leegstand	kernportefeuille	algemeen belang
Bornerbroeksestraat 19, De Kolkschool	B	ingebruik, alleen gebruiksvergoeding energielasten	niet-kernportefeuille	ingebruik tot afronding verkoop
Bosrand 33, Erve Noordik	-	ingebruik	niet-kernportefeuille	marktconforme huur tot verkoop
Burcht 4, groenonderkomen	-	huisvesting eigen medewerkers	kernportefeuille	gebruik gemeentelijke organisatie
Catharina van Renneslaan 128, school	-	ingebruik	kernportefeuille	ingebruik
Catharina van Renneslaan 128a, gymlokaal	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Cesar Franckstraat 1	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Cesar Franckstraat 1b	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Cesar Franckstraat 1d	B	huisvesting eigen medewerkers	niet-kernportefeuille	gebruik gemeentelijke organisatie tot aan verkoop
Clematisstraat 2, 2-1 De Schoppe	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Clematisstraat 2-2	-	ingebruik	kernportefeuille	kdh + marktconform verhuurd
Corridor 10	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd tot ontwikkeling
Corridor 12	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd tot ontwikkeling
Corridor 14	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd tot ontwikkeling
Corridor 16	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd tot ontwikkeling
Corridor 18	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd tot ontwikkeling
Corridor 2	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd tot ontwikkeling
Corridor 20	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd tot ontwikkeling
Corridor 22	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd tot ontwikkeling
Corridor 24	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd tot ontwikkeling
Corridor 26	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd tot ontwikkeling
Corridor 28	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd tot ontwikkeling
Corridor 30	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd tot ontwikkeling
Corridor 4	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd tot ontwikkeling
Corridor 6	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd tot ontwikkeling
Corridor 8	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd tot ontwikkeling
De Rotsduif 24	B	verhuur, KDH/leegstand	niet-kernportefeuille	marktconform verhuurd tot verkoop
Deldensestraat 205, Natuurhus	B	verhuur, KDH	niet-kernportefeuille	verhuur, KDH tot verkoop
Egbert Gorterstraat 7, Torentje	-	ingebruik	kernportefeuille	algemeen belang
Elisabethhof 10, Kreatief Centrum	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Elisabethhof 2, Muziekschool	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Elisabethhof 4, Hof 88	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH

Elisabethhof 6, kunsthal	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Hofkampstraat 96, trefpunt	-	in gebruik	kernportefeuille	verhuur, KDH
Grotestraat 80, 't Wetshuys	A	marktconform verhuurd	kernportefeuille (via amendement)	marktconform verhuurd
Hagenborgh, Parkeergarage Stadserf P1	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Hagenborgh, Parkeergarage Stadserf P2	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Hagenborgh, Parkeergarage Stadserf P3	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Markplein 25	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 11	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 13	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 15	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 17	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 19	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 21	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 23	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 25	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 27	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 29	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 31	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 33	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 35	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 37	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 39	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 41	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 43	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 45	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 47	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 49	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 5	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 51	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 53	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 55	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 57	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 59	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 61	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd

Hagenstraat 63	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 65	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 67	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 69	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 7	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 71	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 73	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 75	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 77	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 79	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 81	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 83	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 85	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 87	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 89	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 9	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 91	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Hagenstraat 93	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Haghoeksweg 39, school	-	ingebruik	kernportefeuille	ingebruik
Hantermansstraat 46, gymlokaal	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Haven Noordzijde 39, RMD gebouw	B	anti-kraak	ontwikkelvastgoed	anti-kraak tot ontwikkeling
Haven Noordzijde 67, Houtstek jachthaven	-	huisvesting eigen medewerkers	kernportefeuille	gebruik gemeentelijke organisatie
Haven Zuidzijde 30, Stadhuis	-	huisvesting eigen medewerkers en verhuur, KDH (ODT)	kernportefeuille	gebruik gemeentelijke organisatie en verhuur, KDH (ODT)
H.R. Holstlaan 61, de Heemde	B	leegstand	niet-kernportefeuille	verkoop
Herengracht 10, atelier	-	erfpacht/verhuurd	kernportefeuille	verhuur, KDH
Herengracht 14, atelier	-	erfpacht/verhuurd	kernportefeuille	verhuur, KDH
Herengracht 18, atelier	-	erfpacht/verhuurd	kernportefeuille	verhuur, KDH
Herengracht 2, atelier	-	erfpacht/verhuurd	kernportefeuille	verhuur, KDH
Herengracht 20, atelier	-	erfpacht/verhuurd	kernportefeuille	verhuur, KDH
Herengracht 22, atelier	-	erfpacht/verhuurd	kernportefeuille	verhuur, KDH
Herengracht 24, atelier	-	erfpacht/verhuurd	kernportefeuille	verhuur, KDH
Herengracht 6, atelier	-	erfpacht/verhuurd	kernportefeuille	verhuur, KDH
Huttenweg 2	B	anti-kraak	niet-kernportefeuille	anti-kraak tot aan verkoop
Jan Steenstraat 69, Akar Bahar	C	leegstand	Gedurende huur ver. Akar Bahar kernportefeuille, daarna niet-kernportefeuille	bij verhuur aan ver. Akar Bahar huur ter hoogte van huurkoopbedrag

Jan Tooropstraat 27, wijkcentrum de Driehoek	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Jan Tooropstraat 53, personeelsonderkomen	-	huisvesting eigen medewerkers	kernportefeuille	gebruik gemeentelijke organisatie
Jan Wiegerslaan 19, Muziekkoepeel	-	ingebruik	kernportefeuille	algemeen belang
Jan Wiegerslaan 23, Koetshuis	A	leegstand	niet-kernportefeuille	leegstaand tot verkoop
Johanna van Burenlaan 111a, school	-	ingebruik/leegstand	kernportefeuille	ingebruik tot 31-12-2021 daarna verkoop / herontwikkeling
Kamperfoeliestaat 5, gymlokaal	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Kerkplein 17, kerktoeren NH	-	leegstand	kernportefeuille	algemeen belang
Koedijk 1a, personeelsonderkomen	-	huisvesting eigen medewerkers	kernportefeuille	gebruik gemeentelijke organisatie
Kolthofsingel 15	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Kolthofsingel 15a	-	leegstand	kernportefeuille	leegstand > bestemming vinden
Korte Prinsenstraat 2	-	ingebruik	kernportefeuille	algemeen belang
Ledeboerslaan 1, Theehuis	A	marktconform verhuurd, niet actueel	niet-kernportefeuille	marktconform verhuurd tot aan verkoop (raadsbesluit)
Ledeboerslaan 3, Kinderboerderij	-	ingebruik	kernportefeuille	verhuur, KDH
Leemhorst 5, sporthal	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Leemhorst 9, wijkcentrum Moll'nwiek	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Marktplein 33	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd
Marktplein 35 huis van katoen en nu	-	ingebruik	ontwikkelvastgoed	algemeen belang
Mooie Vrouwenweg 34	B	leegstand vanaf november 2020	niet-kernportefeuille	sloop + herontwikkeling in plan Almelo Noordoost
Mooie Vrouwenweg 38	B	marktconform verhuurd	niet-kernportefeuille	marktconform verhuurd tot verkoop
Nieuwe Gravenweg 1b	-	marktconform verhuurd	niet-kernportefeuille	marktconform verhuurd tot verkoop
Nieuwstraat 71a, Molen de Hoop	-	ingebruik	kernportefeuille	algemeen belang
Ootmarsumsestraat 374	B	marktconform verhuurd niet actueel	niet-kernportefeuille	marktconform verhuurd tot aan verkoop
Paradijsweg 34	B	marktconform verhuurd niet actueel	niet-kernportefeuille	marktconform verhuurd tot aan verkoop
Platanenstraat 3, Parkwachtersgebouw	-	huisvesting eigen medewerkers	kernportefeuille	gebruik gemeentelijke organisatie
Platanenstraat 38, wijkcentrum Goossenmaat	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Prinsenstraat 13	-	ingebruik	kernportefeuille	algemeen belang
Rappersweg 74, gymlokaal	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Reeststraat 15, gymlokaal	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Rietstraat 224	-	huisvesting eigen medewerkers	kernportefeuille	gebruik gemeentelijke organisatie
Robbenhaarsweg 11	B	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd tot herontwikkeling

Havenpassage 22 (Havenpassage)	-	leegstand	ontwikkelvastgoed	leegstand tot herontwikkeling
Rosa Luxemburgstraat 1 (Havenpassage)	-	leegstand	ontwikkelvastgoed	leegstand tot herontwikkeling
Rosa Luxemburgstraat 11 (Havenpassage)	-	leegstand	ontwikkelvastgoed	leegstand tot herontwikkeling
Rosa Luxemburgstraat 13 (Havenpassage)	-	leegstand	ontwikkelvastgoed	leegstand tot herontwikkeling
Rosa Luxemburgstraat 15 (Havenpassage)	-	leegstand	ontwikkelvastgoed	leegstand tot herontwikkeling
Rosa Luxemburgstraat 1a (Havenpassage)	-	leegstand	ontwikkelvastgoed	leegstand tot herontwikkeling
Rosa Luxemburgstraat 3 (Havenpassage)	-	leegstand	ontwikkelvastgoed	leegstand tot herontwikkeling
Rosa Luxemburgstraat 5 (Havenpassage)	-	leegstand	ontwikkelvastgoed	leegstand tot herontwikkeling
Rosa Luxemburgstraat 9 (Havenpassage)	-	leegstand	ontwikkelvastgoed	leegstand tot herontwikkeling
Klara Zetkinstraat 81 (Havenpassage) wijkteam	-	huisvesting eigen medewerkers	ontwikkelvastgoed	gebruik eigen medewerkers
Klara Zetkinstraat 85 (Havenpassage) almelo events	-	ingebruik	ontwikkelvastgoed	verhuur, KDH
Havenblok ong. openbaar toilet	-	ingebruik	ontwikkelvastgoed	algemeen belang
Havenblok ong. markt voorziening (stichting weekmarkten)	-	ingebruik	ontwikkelvastgoed	verhuur, KDH
Kloosterhofpad 1 (parkeerdek P14 Havenpassage + uitbreiding P14 Haven Zuid)	-	ingebruik	ontwikkelvastgoed	verhuur, KDH
Kloosterhofpad 2 (parkeerkelder Havenpassage)	-	ingebruik	ontwikkelvastgoed	verhuur, KDH
Sluiskade NZ 126, sportcentrum	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Stadhuisplein 2a, Parkeergarage	-	ingebruik	ontwikkelvastgoed	verhuur, KDH
Stadhuisplein 2	-	marktconform verhuurd	ontwikkelvastgoed	marktconform verhuurd tot herontwikkeling
Stadhuisplein 4	-	leegstand	ontwikkelvastgoed	leegstand tot herontwikkeling
Stadhuisplein 6	-	leegstand	ontwikkelvastgoed	leegstand tot herontwikkeling
Stadhuisplein 8	-	huisvesting eigen medewerkers	ontwikkelvastgoed	gebruik gemeentelijke organisatie
Stadhuisplein 10	-	leegstand	ontwikkelvastgoed	leegstand
Stadhuisplein 14	-	verhuur, KDH	ontwikkelvastgoed	verhuur, KDH
Stadionlaan 60, sportcentrum IISPA	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Stadionlaan 60a, commerciële ruimte	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH

Stationsstraat 10, Parkeergarage Javapark	-	ingebruik	kernportefeuille	verhuur, KDH
Steffensweg 5, Sportpark de Riet	-	huisvesting eigen medewerkers	kernportefeuille	gebruik gemeentelijke organisatie
Stins 2, Sporthal	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Sumatraplein 1, wijkcentrum 't Dok	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Thorbeckelaan 186	-	anti-kraak	niet-kernportefeuille	anti-kraak tot aan verkoop
Turfkade 17, Gebouw TS	-	huisvesting eigen medewerkers	kernportefeuille	gebruik gemeentelijke organisatie
Turfkade 15, gebouw Twente Milieu	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Veenelandenweg 34, Sportpark Schelfhorst	-	huisvesting eigen medewerkers	kernportefeuille	gebruik gemeentelijke organisatie
Veenelandenweg 38, tennishal Schelfhorst	-	verhuur, KDH	niet-kernportefeuille	verhuur, KDH tot verkoop
Veenelandenweg 7 (sociale woning / caravan)	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Veldkampsweg 16	-	leegstand	niet-kernportefeuille	sloop en verkoop
Volkerinksstraat 34	B	marktconform verhuurd	niet-kernportefeuille	marktconform verhuurd tot verkoop
Vriezenveenseweg 170, Huize Alexandra	-	verhuur, KDH	ontwikkelvastgoed	verhuur, KDH tot herontwikkeling
Welgelegen 10	-	anti-kraak	ontwikkelvastgoed	anti-kraak tot herontwikkeling
Welgelegen 8	B	leegstand	ontwikkelvastgoed	leegstand tot herontwikkeling
Westermaatweg 14	-	leegstand	niet-kernportefeuille	leegstand tot verkoop
Westerstraat 4	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Wierdensestraat 140, aula	-	huisvesting eigen medewerkers	kernportefeuille	gebruik gemeentelijke organisatie
Wierdensestraat 140, woning	-	anti-kraak	niet-kernportefeuille	anti-kraak tot nieuwe functie
Wierdensestraat 140, Kantine/Berging (soweco)	-	verhuur, KDH (niet aktueel)	kernportefeuille	verhuur, KDH / na ontmanteling soweco: gebruik gemeentelijke organisatie
Wierdensestraat 140, Stalling/Schuur (soweco)	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH / na ontmanteling soweco: gebruik gemeentelijke organisatie
Wierdensestraat 32a	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Wierdensestraat 32	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Willem de Clercqstraat 23a	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Willem de Clercqstraat 93	-	huisvesting eigen medewerkers	kernportefeuille	gebruik gemeentelijke organisatie
Windmolenbroeksweg 24	-	huisvesting eigen medewerkers	kernportefeuille	gebruik gemeentelijke organisatie
Winkelsteeg 82, Parkeergarage Oosterborgh	-	verhuur, KDH	kernportefeuille	verhuur, KDH
Zwanenbelt 2	B	leegstand	niet-kernportefeuille	leegstand tot verkoop

Bijlage 2

Actuele stand ABC-lijst 2015

In 2015 heeft het college van B &W van Almelo ten aanzien van een aantal panden de status vastgesteld in een ABC-categorisering. Deze bijlage geeft de actuele stand (oktober 2020) aan van deze panden en noemt hoe deze zijn opgenomen in de Nota Grond- en Vastgoed gemeente Almelo 2020.

adres	naam	opmerkingen	Actuele stand van zaken (oktober 2020)
CATEGORIE A	Panden waarover de gemeenteraad een apart besluit tot verkoop dient te nemen		
Jan Wiegerslaan	Koetshuis		verkoopproces loopt. Bieding geweest.
Grotestraat 80	Wetshuys		Raad heeft besloten op 26 januari 2021: kernportefeuille, marktconforme verhuur

Ledeboerslaan 1	Theehuis Beeklust		opgenomen in vastgoednota bijlage 1: geen kernportefeuille, verkoop
CATEGORIE B	Panden die niet (meer)nodig zijn voor de uitvoering van gemeentelijke plannen en per direct verkocht kunnen worden		
Deldensestraat 205	educatiecentrum	afhankelijk van toekomst Natuur Milieu Educatie	opgenomen in vastgoednota bijlage 1: geen kernportefeuille, verkoop na vertrek natuurhus
Volkerinksstraat 34	kinderopvang		opgenomen in vastgoednota bijlage 1: geen kernportefeuille, verkoop in verhuurde staat
Graslaan 6	bedrijfswoning	pand was niet meer nodig voor bedrijfsverplaatsing kon als bedrijfswoning verkocht worden	verkocht
César Franckstraat 1c	opslaghal		opgenomen in vastgoednota bijlage 1: geen kernportefeuille, verkoop
Kloosterweg 2a	woning		verkocht
Mooie Vrouwenweg 34	woning		opgenomen in vastgoednota bijlage 1: geen kernportefeuille, verkoop in verhuurde staat
Kollenveldsweg 33	woning		verkocht
Huttenweg 2	woning	woning staat leeg	opgenomen in vastgoednota bijlage 1: geen kernportefeuille, verkoop
Robbenhaarsweg 11	dienstwoning camping		opgenomen in vastgoednota bijlage 1: ontwikkelportefeuille, marktconforme verhuur.

Robbenhaarsweg 13	camping		opgenomen in vastgoednota bijlage 1: ontwikkelportefeuille.
Mooie Vrouwenweg 38	woning	woning was verhuurd in afwachting van ontwikkelingen Almelo Noordoost. Staat nu leeg	opgenomen in vastgoednota bijlage 1: besluit tot sloop en herontwikkeling (Almelo Noordoost)
Schout Doddestraat 17	woning		Verkocht
Wierdensestraat 26	kantoorgebouw		verkocht
Wierdensestraat 24	kantoorgebouw		verkocht
Ootmarsumsestraat 374	woning		opgenomen in vastgoednota bijlage 1: geen kernportefeuille, verkoop in verhuurde staat
Paradijsweg 34	woning		opgenomen in vastgoednota bijlage 1: geen kernportefeuille, verkoop in verhuurde staat
Bornerbroeksestraat 19	De Kolk		opgenomen in vastgoedbeleid: verkoopproces in afrondende fase
Zwanenbelt 2	Vml gymlokaal		opgenomen in vastgoedbeleid: verkoopproces in afrondende fase
Appelstraat 23	woning		opgenomen in vastgoednota bijlage 1: geen kernportefeuille, verkoop
Appelstraat 25	woning		opgenomen in vastgoednota bijlage 1: geen kernportefeuille, verkoop in verhuurde staat
Appelstraat 37	woning		verkocht
Appelstraat 31	woning		verkocht

Dijkstraat 15	woning		verkocht
Dijkstraat 27	woning		verkocht
Haghoeksweg 2	Gymzaal		verkocht
H.R. Holstlaan	Voormalige school "De Heemde"		opgenomen in vastgoednota bijlage 1: verkoopproces in afrondende fase
De Rotsduif 24	Voormalige school		opgenomen in vastgoednota bijlage 1: geen kernportefeuille, verkoop in verhuurde staat
Haven Noordzijde 39	RMD gebouw		opgenomen in vastgoednota bijlage 1: ontwikkelvastgoed
Welgelegen	gymzaal		opgenomen in vastgoednota bijlage 1: ontwikkelvastgoed
César Franckstraat 1b	VO-SVO/school		opgenomen in vastgoednota bijlage 1: verkoop na vertrek school
CATEGORIE C	Pand en (voormalige) doelgroeporganisaties waarvoor conform het amendement 4a, van 7 november 2013 (bezuiniging doelgroepenorganisaties) maatwerk voor wordt gemaakt		
Dahliastraat 9	clubhuis		verkocht
Jan Steenstraat 35	clubhuis		verkocht (huurkoop)
Jan Steenstraat 69	Akar Bahar		proces om te gaan verhuren loopt
W.A. de Gruyterstraat 1	clubhuis		verkocht

Zwaluwenstraat 45	studio		verkocht
Zwaluwenstraat 47	studio		verkocht
Zwaluwenstraat 49	studio		verkocht
Zwaluwenstraat 51	studio		verkocht
Zwaluwenstraat 53	Ataturk		verkocht
			verkocht
Nije Allee 3			verkocht
Hoornbladstraat 31	voormalige sport- en speluitleen		Gebouw is gesloopt.