Gemeente Assen

Raadsvoorstel

Onderwerp	**Verkoop Brunelstraat 77**
Kenmerk	70765-2025
Datum verzending	donderdag 11 september 2025
Besluitvormende raad	donderdag 16 oktober 2025
Consulterende raad	donderdag 2 oktober 2025
Namens	het college van burgemeester en wethouders van gemeente Assen de heer M.L.J. Out, burgemeester de heer T. Dijkstra, secretaris

1 Beslispunten

1.1 Het pand Brunelstraat 77 voor € 1 te verkopen aan, De Werkwereld B.V. i.o onder de voorwaarden zoals opgenomen in de concept koopovereenkomst (Bijlage 1);

1.2 De boekwaarde van € 1.575.000, - ineens af te boeken en ten laste te brengen van het resultaat 2025;

2 Inleiding

Op dit besluit en de bijlagen zit geheimhoudingsplicht op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 2e lid onder b van de Wet Open Overheid zoals dat op 9 september 2025 door het college is opgelegd. Door geheimhouding te waarborgen kan het besluit zorgvuldig worden voorbereid en uitgevoerd en worden er tegelijkertijd de belangen van betrokken partijen beschermd.

Sinds 2012 is het pand aan de Brunelstraat 77 gemeentelijk eigendom.

In 2015 heeft het college ingestemd met de pilot de Werkwereld in het kader van overheidsparticipatie. Deze pilot omvatte het initiatief van 9 maatschappelijke en sociaal ondernemende organisaties om zich samen te vestigen onder één dak aan de Brunelstraat 77 te Assen, omdat hun samenwerking zou leiden tot een positieve bijdrage aan de maatschappij. Het initiatief de Werkwereld heeft als doel het creëren van kansen voor mens, maatschappij en milieu en is inmiddels uitgegroeid tot een begrip in de wijk.

In het kader van de pilot hebben partijen een huurovereenkomst afgesloten voor een periode van één jaar, met een verlenging tot 1 januari 2018.

In 2016 heeft het college ingestemd met het opstellen van een maatschappelijke kosten-baten analyse (MKBA) voor de pilot Brunelstraat 77. Mede op basis van de positieve MKBA, hebben partijen een huurovereenkomst afgesloten voor een periode van drie jaar ingaande op 1 februari 2018. Sindsdien hebben partijen meerdere allonges gesloten waarin de huurovereenkomst telkens is verlengd.

De gemeente altijd de insteek heeft gehad het pand te willen verkopen. Twee grootste huurders, Beeworkz en Alétho, hebben in 2022 aangegeven het pand te willen kopen, zodat de Werkwereld kan blijven voortbestaan. Sindsdien zijn er diverse scenario's onderzocht. Opties zoals aankoop voor de boekwaarde (of het lager getaxeerde bedrag) inclusief de kosten van de nog te nemen verduurzamingsmaatregelen en noodzakelijk onderhoud blijken voor Beeworkz en Alethó financieel niet haalbaar.

Tegelijkertijd vervult de Werkwereld een signalerende rol, fungeert als laagdrempelig aanspreekpunt en draagt bij aan sociale verbondenheid door gemeenschapsactiviteiten te faciliteren en samen te werken met inwoners en verschillende organisaties en stichtingen die hetzelfde doel nastreven. Dit sluit aan bij het beleid van de gemeente, dat gericht is op het versterken van de sociale samenhang en het ondersteunen van initiatieven die de leefbaarheid en betrokkenheid in de samenleving bevorderen. De gemeente hecht er veel waarde aan dat deze activiteiten kunnen voortbestaan en een blijvende positieve impact hebben op de gemeenschap. Om dit te waarborgen zijn partijen tot een bijzondere koopovereenkomst gekomen, welke koopovereenkomst aan de raad ter goedkeuring wordt voorgelegd.

Het college van B&W is op grond van artikel 160 lid 1, sub e van de Gemeentewet bevoegd om namens de gemeente de koopovereenkomst aan te gaan, maar gezien de financiële consequenties ligt het in de rede dat de gemeenteraad wordt betrokken bij de besluitvorming van het college van B&W. In de Gemeentewet (artikel 169, lid 4) is opgenomen dat indien het besluit tot privaatrechtelijke rechtshandelingen ingrijpende (financiële) gevolgen kan hebben voor de gemeente, het college geen besluit neemt dan nadat de raad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen. Een dergelijke wensen- en bedenkingenprocedure wordt in dit geval afgeraden omdat het college in haar definitief besluit geen rekening kan houden met wensen en bedenkingen. Het college kan enkel instemmen met de verkoop of ervan afzien. Om die reden hebben wij ervoor gekozen uw raad te vragen om in te stemmen met de voorgenomen verkoop, in plaats van u in de gelegenheid te stellen uw wensen en bedenkingen ter kennis van ons college te brengen.

3 Beoogd effect

Door het pand te verkopen wordt voldaan aan de doelstelling vanuit de vastgoednota 2020; afstoot van niet strategische panden. Bij verkoop aan deze partijen kunnen daarnaast bestaande activiteiten gecontinueerd worden met een blijvende positieve impact op de gemeenschap.

4 Argumenten

4.1 Het college is voornemens om het pand aan de Brunelstraat 77 te verkopen. Aan dit principebesluit liggen de volgende argumenten ten grondslag.

Geen kern-areaal, onderhoud en verduurzaming

Het pand aan de Brunelstraat behoort tot het “niet kern-areaal”, zoals bepaald in de vastgoednota 2020 en komt om die reden in aanmerking voor verkoop.

Daarnaast is het zo dat als wij het pand in ons bezit houden, wij een forse investering moeten doen ten aanzien van het onderhoud en verduurzaming. De kosten voor het uitvoeren van (achterstallig) onderhoud zijn namelijk in 2023 op bijna € 2.000.000 begroot, terwijl de kosten voor de verduurzamingsmaatregelen geraamd worden op € 3.900.000. Hiervoor zijn nog geen middelen beschikbaar gesteld. Door de verkoop aan deze partijen blijven bestaande activiteiten behouden en hoeven wij geen investeringen te doen. We nemen het ‘verlies’ door het pand voor een symbolisch bedrag over te dragen, maar we stellen daarmee de beoogde nieuwe eigenaren in staat om die werkzaamheden (onderhoud en verduurzamingsmaatregelen) daadwerkelijk uit te voeren.

Huurders willen het pand kopen

De twee (grotere) huurders, Alétho en Beeworkz (De Hippe Kringloop) hebben aangegeven het pand te willen kopen. Zij willen graag op deze locatie blijven en hun wijk-en maatschappelijke activiteiten voortzetten en uitbreiden. De huurders hebben een spilfunctie in het gebouw en in de wijk. In 2017 is door Twijnstra en Gudde een maatschappelijke kosten-batenanalyse opgesteld. Voor elke euro inbreng, was toen de opbrengst € 1,29. Inmiddels is deze factor volgens Beeworkz/Alétho alleen maar toegenomen.

In 2022 hebben de Beeworkz en Alétho te kennen gegeven dat ze het pand willen kopen. Er is lange tijd gesproken over de verkoop van het pand voor ca. € 1.575.000 (boekwaarde). De potentiële kopers liepen tegen het probleem aan dat bij een dergelijk aankoopbedrag en de kosten voor het (achterstallig) onderhoud en het treffen van de verduurzamingsmaatregelen, een gezonde bedrijfsvoering niet (meer) mogelijk is. Naar aanleiding daarvan is toen onderzocht of toevoeging van woningbouw tot de mogelijkheden behoorde, zodat wel een haalbare exploitatie kon worden bereikt. Ook is gekeken of uitbreiding met medische voorzieningen/gezondsheidspartijen een mogelijkheid was. Beide opties bleken niet haalbaar.

Tegelijkertijd is het initiatief van de Werkwereld al jaren een begrip in Assen en omgeving. Dit maatschappelijke en sociale element heeft een positieve invloed op de buurt. Het is een plek waar (regionale) inwoners elkaar kunnen ontmoeten en al dan niet gezamenlijke activiteiten kunnen ontplooien.

Om die reden is de voorgenomen verkoop aan deze partijen, met het oog op continuïteit van de activiteiten, ruimtelijk gezien logisch, past binnen de visie van de gemeente Assen en sluit aan bij bestuurlijke doelen zoals het bieden van kansen aan partijen die op de markt in kwestie een achterstand hebben en het creëren van maatschappelijke en lokale binding.

Om dit te waarborgen zijn in de koopovereenkomst de volgende bepalingen opgenomen:

- Borgen dat minimaal 10 jaar maatschappelijke huisvesting plaatsvindt;
- Er geldt een inspanningsverplichting voor het aantrekken en samenwerken met maatschappelijke partijen;
- Verplichting dat onderhoud en verduurzaming plaatsvindt. In het kader hiervan hebben potentiële kopers contact gehad met een hypotheekverstrekker en zijn zij van plan zijn om een hypotheek af te sluiten ter grootte van € 1.000.000;
- Er geldt een anti-speculatiebeding gedurende een periode van 30 jaar;

- Ter zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen wordt een tweede recht van hypotheek gevestigd ten gunste van de gemeente.

4.2 Bij verkoop voor € 1,- dient een fors bedrag ten laste te worden gebracht van het resultaat 2025. Hier staat tegenover dat niet meer geïnvesteerd hoeft te worden in onderhoud en verduurzaming van het pand.

5 Kanttekeningen

5.1 De verkoop van een pand voor een symbolisch bedrag van € 1 kan leiden tot precedentwerking. Andere partijen of organisaties kunnen zich hierop beroepen. Dit kan de gemeente beperken in haar handelingsvrijheid bij toekomstige vastgoedtransacties. Onder 4.1 is echter zorgvuldig gemotiveerd waarom verkoop aan deze partijen maatschappelijk gewenst en gerechtvaardigd is.

5.2 Het direct afboeken van de boekwaarde heeft een direct negatief effect op het resultaat van de gemeente.

5.3 In het kader van het Didam arrest moet dit voornemen tot verkoop worden gepubliceerd. Op deze manier wordt aan iedereen kenbaar gemaakt dat dit pand wordt verkocht. Naar aanleiding hiervan kunnen eventueel andere gegadigden zich melden die van mening zijn dat zij ook in aanmerking komen voor de (ver)koop. Als er geen reactie komt van andere belangstellenden, is verkoop aan genoemde partijen aanstaande. De verkoop zal dan uiteindelijk door middel van een raadsbesluit zijn beslag moeten krijgen.

Indien wel een reactie komt zal met deze andere gegadigde(n) het gesprek worden aangegaan. In dat geval zal nagegaan moeten worden of degene aan de voorwaarden voldoet. Er wordt o.a. als voorwaarde opgenomen dat meerwaarde gecreëerd moet worden in maatschappelijke activiteiten. Zorgdragen voor sociale cohesie in de wijk en dat activiteiten en werk moeten worden aangeboden aan mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt voor minimaal 10 jaar. Ook zal aan een andere partij de voorwaarde worden opgelegd t.a.v. het uitvoeren van onderhoud en verduurzaming.

6 Kosten, baten en dekking

In de afgelopen jaren is het pand diverse keren getaxeerd. In 2021 werd het pand getaxeerd op € 1.720.000 (Nextfund Vastgoedadviseurs d.d. 11-11-2021 in opdracht van de gemeente). In 2023 heeft een taxatie op verzoek van Beeworkz/Alétho plaatsgevonden, toen werd de waarde getaxeerd op € 1.476.088. De meest recente taxatie (16 juli 2025) is in opdracht van de Rabobank door Riemeijer Vastgoed Consultancy B.V. uitgevoerd. Hierbij is de taxatiewaarde bepaald op € 1.050.000. Deze lagere taxatiewaarde heeft onder meer te maken met de verslechterde staat van onderhoud van het pand.
De huidige boekwaarde is € 1.575.00, - (per juni 2024). Dit bedrag moet worden afgeboekt en zal ten laste komen van het resultaat 2025. Daar staat tegenover dat de kosten voor het uitvoeren van (achterstallig) onderhoud van € 2.000.000 en verduurzamingsmaatregelen € 3.900.000 komen te ‘vervallen’.

7 Communicatie, participatie

Zodra besluitvorming door het college heeft plaatsgevonden wordt De Werkwereld B.V. hierover geïnformeerd.

8 Inclusie

Voorzetting van de huidige activiteiten door verkoop aan deze partijen zorgt voor een inclusieve stad. Mensen met afstand tot de arbeidsmarkt hebben de dagbesteding in de Hippe Kringloop of het restaurant. Daarnaast lopen (steeds) meer mensen, vooral uit de buurt naar binnen voor een kop koffie en een praatje. De sociale (ver) binding is hiermee groot.

9 Vervolg

Na besluitvorming door het college wordt De Werkwereld B.V. hierover geïnformeerd en wordt het verdere proces in gang gezet, zoals het ondertekenen van de koopovereenkomst.
Na raadsbesluit volgt een Didam-publicatie. Tot slot volgt een kennisgevingsprocedure bij de Europese Commissie i.v.m. staatsteunregelgeving.

10 Bijlagen

Concept koopovereenkomst Brunelstraat 77.

De raad van de gemeente Assen,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 9 september 2025

Besluit

1.1 Het pand Brunelstraat 77 voor € 1 te verkopen aan, De Werkwereld B.V. i.o onder de voorwaarden zoals opgenomen in de concept koopovereenkomst (Bijlage 1);

1.2 De boekwaarde van € 1.575.000, - ineens af te boeken en ten laste te brengen van het resultaat 2025;

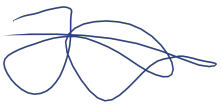
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van donderdag 16 oktober 2025

De raad voornoemd,
Voorzitter: M.L.J. Out

Griffier: J. de Jonge

M.L.J. Out

J. Jonge, de



VS