

Onderwerp

Aankoop Belastingkantoor Stieltjesstraat 2 te Nijmegen

Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Behandeldatum	1 juli 2025
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst	Status	Openbaar

Advies

1. Bijgaande koopovereenkomst vast te stellen waarmee het voormalig belastingkantoor aan Stieltjesstraat 2 te Nijmegen van de Staat der Nederlanden kan worden aangekocht onder de voorwaarden en bepalingen zoals vermeld in bijgaande koopovereenkomst.
2. De financiële verantwoording te laten plaatsvinden binnen de gebieds- en planexploitatie Stationsdistrict, deelgebied Stieltjesstraat 2, belastingkantoor (G000502).

Aanleiding

In de al jaren lopende onderhandelingen met het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) over de aankoop van het voormalig belastingkantoor aan de Stieltjesstraat 2 (hierna genoemd Belastingkantoor) is in het eerste kwartaal van 2025 op ambtelijk niveau overeenstemming bereikt over de uitkomst van de taxatie. Dit is tevens de aankoopwaarde waarvoor we het Belastingkantoor willen aankopen

Beoogde impact: uitvoering

Aankoop van het Belastingkantoor sluit aan bij de volgende ambities:

- We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen.
- We zijn een stad met een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de vraag van alle nieuwe en bestaande bewoners

En specifiek bij de volgende doelen:

- We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.
- We realiseren onze woningbouwopgave uit de Omgevingsvisie en uitvoeringsagenda wonen.

Het Belastingkantoor ligt in het Stationsdistrict waarvoor de Raad in oktober 2024 een gebiedsvisie heeft vastgesteld. De inzet van de ontwikkeling van het Stationsdistrict is het stadscentrum van Nijmegen verder te verbreden. Een deel van de verdichtingsopgave (wonen-werken-voorzieningen), die in het Stationsdistrict is voorzien voor opvang van de groei van Nijmegen, moet landen op de plaats van het Belastingkantoor als onderdeel van het deelproject Tunnelweg en omgeving.

De aankoop van het Belastingkantoor biedt de mogelijkheid om invulling te geven aan ambities en uitwerking van de gebiedsvisie voor het Stationsdistrict. De planvorming voor

de herontwikkeling van het Belastingkantoor wordt ondergebracht in de aanpak van het deelgebied Tunnelweg en omgeving.

Argumenten

1.1 *Deze aankoop maakt deel uit van de gebieds- en planexploitatie Stationsdistrict*

De voorgenomen aankoop maakt deel uit van de gebieds- en planexploitatie van het Stationsdistrict zoals vastgesteld door de Raad. Het gaat hier om een strategische aankoop, die noodzakelijk is voor toekomstige transformatie en herontwikkeling van een gemengd programma met wonen-werken-voorzieningen. Daarbij is van belang dat het besluit tot aankoop niet wordt uitgesteld, om deze binnen de daarvoor gestelde gestanddoeningstermijn van het RVOB (tot 14 juli 2025) af te kunnen ronden.

Kantttekeningen

1.1 *Voortgang transformatie afhankelijk van besluitvorming*

Het Belastingkantoor maakt onderdeel uit van het deelgebied Tunnelweg en omgeving. Dit is één van de uit te werken deelgebieden die zijn gedefinieerd in de gebiedsvisie Stationsdistrict. Over de uitwerking van de nieuwe opgave die in de gebiedsvisie is geformuleerd voor dit deelgebied moet nog besluitvorming plaatsvinden. Hierbij zullen een aantal scenario's onderzocht en uitgewerkt worden, waarbij financiële haalbaarheid een belangrijk element is. De benodigde activiteiten voor de uitwerking zijn onderdeel van het gebiedsgericht programma voor het gehele Stationsdistrict dat naar verwachting in het derde kwartaal van 2025 ter besluitvorming aan het college wordt aangeboden.

Zolang er nog geen nieuw besluit genomen is over de herontwikkeling van het Belastingkantoor naar aanleiding van de gebiedsvisie, blijven de bestaande kaders van de planexploitatie gehandhaafd. Deze aankoop resulteert dus niet tot een aanpassing van die bestaande planexploitatie, zie ook het onderdeel "financiën".

1.2 *Risico's*

- Ten behoeve van de voorgenomen transactie is in opdracht van het RVB een asbestinventarisatie uitgevoerd, conform de eisen zoals vermeld in het asbestcertificatieschema. Deze inventarisatie volgt op eerdere onderzoeken uit 2015 en 2020. Zoals eerder geconstateerd is nog steeds sprake van asbest in het pand. Dit staat het huidige gebruik niet in de weg, maar bij renovatie- en/of sloopwerkzaamheden moet rekening worden gehouden met verwijdering door een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. De resultaten maken onderdeel uit van de koopovereenkomst en de kosten voor verwijdering zijn/worden ondergebracht in de grondexploitatie.
- Sinds 2018 huurt de gemeente het Belastingkantoor van het Rijksvastgoedbedrijf. Voor het gebruik heeft de gemeente onderhuurovereenkomsten met het Centraal Orgaan Asielzoekers (COA) en Binder (Talis). Na aankoop gaat het eigendom over naar de gemeente maar wijzigt er niets in de onderhuurovereenkomsten. De beheers- en exploitatielasten van dit tijdelijk gebruik waren al voor rekening van de gemeente, hierin verandert dus ook niks. Tot aan de uitvoering van de herontwikkeling (en eventueel benodigde sloop) is de afdeling Vastgoed, Sport en Accommodaties (VSA) verantwoordelijk voor het beheer onder financiële verantwoordelijkheid van de afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling (MO).

Bovenstaande risico's zijn beheersbaar en onderdeel van diverse afspraken/overeenkomsten intern gemeentelijk en met externe partijen.

Gesprek met de stad

Specifiek voor de aankoop van het belastingkantoor is geen participatieproces gevoerd. Voor de gebiedsvisie Stationsdistrict waar het deelgebied Tunnelweg en omstreken, inclusief het belastingkantoor, onderdeel van uitmaakt is participatie uitgevoerd conform het participatieplan.

Financiën

De aankoopwaarde is onderbouwd door middel van een onafhankelijke taxatie. De aankoop wordt verantwoord binnen de planexploitatie G000502 Stieltjesstraat 2, Belastingkantoor. Deze is onderdeel van de gebiedsexploitatie Stationsdistrict. Deze gebiedsexploitatie is voor het eerst in november 2021 vastgesteld en onlangs bij het MPG 2025 geactualiseerd. De aankoop past binnen de kaders van de planexploitatie.

Voor het aankoopbedrag wordt verwezen naar bijlage 1. De gemeente heeft vanuit het Gebiedsbudget van het Rijk een subsidie van € 968.000 (excl BTW) ontvangen ten behoeve van de aankoop van het belastingkantoor.

Vervolg

Na college akkoord volgt publicatie door RVB ("Didam"). Na wederzijdse ondertekening wordt de koopovereenkomst voorgelegd aan notariskantoor Hekkelman voor levering in de maand september 2025. Talis en het COA zullen na de levering worden geïnformeerd, door afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling, dat het eigendom is overgegaan naar de gemeente. De huurovereenkomsten met Talis en COA voor het bebouwde deel worden tot einde looptijd ongewijzigd voortgezet.

Bijlage(n)

1. Koopovereenkomst