

Naam: A.J. Reekers
Datum: 30 juni 2017
Sector/team/teamonderdeel: SE Vastgoed en Exploitatie/*
Telefoonnummer: 541289

Collegevoorstel

Onderwerp	verkoop en ontwikkeling voormalige Kolksschool
Advies Is er een uiterste behandeldatum?	Bespreekstuk Ja, 11 juli 2017
Hoofdpogave	
Portefeuillehouder	A.L. Langius
Openbaar	Openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsvoorstel

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Geruime tijd hebben er onderhandelingen plaatsgevonden over de verkoop en ontwikkeling van de voormalige Kolksschool. De raad heeft in een eerder stadium aangegeven dat deze school onderdeel uitmaakt van te verkopen panden waarover de gemeenteraad een apart besluit tot verkoop dient te nemen. De raad wordt voorgesteld geen bedenkingen te hebben tegen verkoop van de voormalige Kolksschool en de invulling van dit gebouw met 16 koopappartementen en bijbehorende parkeerplaatsen.

Voorgesteld besluit

1. De raad met bijgevoegd raadsvoorstel (Raad-1704383) voor te stellen geen wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen inzake de voorgenomen verkoop van de voormalige Kolksschool aan de Bornerbroeksestraat 19 te Almelo, kadastraal Stad Almelo, sectie B nummer 12087 en de voorgenomen invulling van dit gebouw met 16 koopappartementen inclusief bijbehorende parkeerplaatsen.
2. Onder voorbehoud van het hiervoor onder 1. vermelde besluit de voormalige Kolksschool te verkopen ter realisatie van het plan van Kloos 2 Ontwikkeling.
3. Een wijziging van het bestemmingsplan tegemoet te zien.
4. Het verwachte positieve financiële resultaat van de verkoop geraamd op € 295.000 toe te voegen aan de algemene reserve.

Inleiding

Door Kloos 2 Ontwikkeling zijn plannen ontwikkeld voor de herontwikkeling voormalige Kolksschool aan de Bornerbroeksestraat 19 te Almelo. Het plan omvat de instandhouding van het gebouw waarbij er een invulling plaatsvindt met 16 koopappartementen en er 24 parkeerplaatsen aan worden toegevoegd.

Na lang onderhandelen is er overeenstemming bereikt over de plannen en de uitgangspunten van de te sluiten overeenkomst. De raad heeft in een eerder stadium aangegeven dat deze school onderdeel uitmaakt van te verkopen panden waarover de gemeenteraad een apart besluit tot verkoop dient te nemen.

Beoogd effect

Door deze ontwikkeling vindt er een passende invulling plaats van dit markante gebouw en een toegevoegde waarde aan de leefomgeving. Tevens wordt met de verkoop invulling gegeven aan het beleid om waar mogelijk en wenselijk het gemeentelijk vastgoed af te stoten.

Argumenten voor

1. *Met het raadsvoorstel wordt invulling gegeven aan de afspraak met de raad om ten aanzien van dit pand betrokken te worden bij de verkoop.*
- 1.2 *De invulling van de voormalige Kolkschool met appartementen heeft een positief effect op de leefomgeving en voorkomt verdere achteruitgang van dit markante gebouw.*
2. *De verkoop past binnen het beleid om te komen tot afstoting van gemeentelijk vastgoed en daarmee tot een besparing op de onderhoudskosten.*
3. *De bestemming moet worden gewijzigd om wonen mogelijk te maken.*
4. *Het is vast beleid om het positief resultaat van incidentiele verkopen toe te voegen aan de algemene reserve.*

Kanttekeningen

1. *Met de invulling van dit gebouw ten behoeve van appartementen zijn andere functies uitgesloten.*
Andere functies als maatschappelijk of bedrijven zouden leiden tot meer aanpassingen en economisch is de functie wonen duurzamer op lange termijn.
- 1.2 *Het aantal van 16 koopappartementen is op dit moment nog niet opgenomen in de woningbouwplanning.*
De initiatiefnemer richt zich op een specifieke doelgroep zijnde de generatie Y(oung) ofwel de generatie die nu, grofweg, tussen de 16 en 30 jaar oud is. Jongeren die zich al (zelfstandig) op de woningmarkt begeven en jongeren die daar over niet te lange tijd over na zullen moeten gaan denken. Tevens zal er een realisatietermijn worden opgenomen om te voorkomen dat er sprake is van een langdurige ontwikkeling waardoor er geen medewerking zou kunnen worden verleend aan komende kansrijke bouwplannen.

Het toevoegen van deze appartementen zal dan ook onderdeel zijn van de actualisering van de woningbouwplanning waarbij zowel de harde plancapaciteit (conform bestemmingsplan) als de nog in ontwikkeling zijnde plannen worden betrokken. Van belang hierbij is dat deze toevoeging geen negatieve invloed heeft op de harde plancapaciteit maar invulling geeft aan de ruimte die moet en kan worden geboden aan kansrijke en prioritaire projecten.
- 1.3 *Het gebruik door Paco Plumtrek en Atib zal moeten worden opgezegd.*
Met beide instellingen is een ingebruiknemingsovereenkomst gesloten met een opzegtermijn van één maand.

Alternatieven

Handhaving van het huidige gedeeltelijk gebruik van het gebouw.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

Door de verkoop ontvangt de gemeente een bedrag van € 320.000. Op dit bedrag worden de gemaakte en nog te maken kosten groot € 35.000 in mindering gebracht.

In de taxatie is uitgegaan van een opbrengst van € 400.000. Echter hierbij is uitgegaan van de realisatie van 24 i.p.v. de nu aangegeven 16 appartementen. Deze opbrengst is voorgelegd aan de taxateur en wordt ook door de makelaar passend en conform de huidige marktontwikkeling geacht.

In 2015 en 2016 gaf de exploitatie van de Kolkschool een negatief saldo van respectievelijk € 23.000. en € 20.000. De verkoop van het pand levert dan ook in de toekomst een besparing op.

Uitvoering

Na het besluit van de raad kan het college een koopovereenkomst aangaan met de initiatiefnemer waarbij instandhouding van het gebouw een belangrijk element vormt en afspraken worden gemaakt om bij verkoop van een hogere VON prijs 25% van de meeropbrengst ten goede te laten komen aan de gemeente.

Bijlagen

- Bieding/plan/taxatierapport (INT 59970)
-

Procesinformatie

Intern overleg

Het plan is intern besproken met de diverse teams en heeft hun instemming.

Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is besproken met de portefeuillehouder.

GMT-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Regulier.