

Naam: A.J. Reekers
Datum: 22 mei 2019
Team/teamonderdeel: ADV Regie/*
Telefoonnummer: 541289

Collegevoorstel

Onderwerp	ontwikkeling Kolkschool
Advies	Bespreekstuk
Is er een uiterste behandeldatum?	Ja, 11 juni 2019
Hoofdopgave	
Portefeuillehouder	A.L. Langius
Openbaar	Openbaar, onder embargo tot na informeren van initiatiefnemers
Raadsvoorstel of raadsbrief	Raadsbrief

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

Naar aanleiding van overleg met de ontwikkelaar Kloos 2 en de werkgroep Nieuwe Kolkschool is een aantal scenario's voor de ontwikkeling van de Kolkschool in beeld gebracht. Het college besluit in te stemmen met de verkoop aan Kloos 2 voor de realisatie van loftwoningen, parkeerplekken en woningen op de locatie van het voormalige gymlokaal en de raad hierover in een brief te informeren.

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de verkoop van de voormalige Kolkschool en het bijbehorende gymlokaal aan Kloos 2 Ontwikkeling t.b.v. de ontwikkeling van (loft)woningen.
2. In de koopovereenkomst o.a. de volgende voorwaarden op te nemen:
 - Ontwikkeling van woningen onder de huurtoeslaggrens niet toe te staan;
 - Instandhouding van de voormalige Kolkschool (uiterlijk aan de buitenzijde);
 - Een termijn waarbinnen realisatie van de ontwikkeling moet plaatsvinden;
 - Een anti-speculatiebeding.
3. Het verwachte positieve financiële resultaat van de verkoop geraamd op € 350.000 toe te voegen aan de algemene reserve.
4. De raad door raadsbrief (UIT- 1987910) te informeren over dit besluit.

Inleiding

In september 2017 heeft de raad haar bedenkingen geuit tegen het voornemen van het college tot verkoop van de voormalige Kolkschool aan Kloos 2 voor de herontwikkeling van het gebouw waarbij er een invulling plaatsvond met 16 koopappartementen en er 24 parkeerplaatsen aan werden toegevoegd. Belangrijkste redenen hiervoor waren naar de mening van de raadsleden de lage bieding en de positie van de gebruikers van de Kolkschool zijnde Paco Plumtrek en Atib.

In mei 2018 heeft de werkgroep "De Nieuwe Kolkschool" hun plan voor de ontwikkeling van de Kolkschool in een raadsbijeenkomst gepresenteerd en is hen de gelegenheid geboden om de plannen voor 1 december 2018 verder uit te werken. Hierna hebben er besprekingen plaatsgevonden met de initiatiefnemers Kloos 2 en de werkgroep over de verdere ontwikkeling van de Kolkschool. Beide initiatiefnemers hebben veel energie gestoken in hun plannen waarbij er sprake is van een kwalitatieve input.

Omdat de biedingen in alle scenario's onder de meest actuele getaxeerde waarde van € 625.000,-- lagen is partijen de mogelijkheid geboden om hun bieding aan te passen. Dit heeft bij beide partijen niet geleid tot een hogere bieding. Door Kloos 2 is aangegeven -indien de gemeente de voorkeur voor zijn plan uitspreekt- bereid te zijn om in alle transparantie begroting en exploitatie te delen. Hiermee kan, ondanks de hoger verwachte opbrengst, geconcludeerd worden dat de markt zijn werk heeft gedaan. Het pand in een openbare verkoop aanbieden zal naar verwachting niet leiden tot een hogere opbrengst. Verder zal hiermee de al langdurende voorgenomen verkoop van dit pand opnieuw worden vertraagd en lopen de daarmee gepaard gaande kosten verder op. Het nog langer leegstaan en daarmee achteruitgang van dit pand achten wij dan ook niet acceptabel.

De voorliggende scenario's zijn als bijlage bij deze nota gevoegd. Hierna in het kort een weergave van de voorliggende scenario's.

1. Werkgroep Kolkschool:

Begane grond: een aantal multifunctionele ruimtes (o.a. creatieve kantoren/cultuur/maakbedrijfjes)
1^e verdieping loftwoningen
Gymlokaal (culturele creatieve ruimte voor Atib/Paco Plumtrek of wonen)
16 parkeerplekken
Bieding: € 353.000

2. Kloos 2:

Huisvesting RIBW/Tactus in de Kolkschool en gymlokaal als culturele creatieve ruimte voor Atib/Paco Plumtrek of wonen
Parkeerplekken volgens norm
Bieding: Tactus/RIBW + Atib/Paco Plumtrek € 460.000
Bieding: Tactus/RIBW + wonen gymzaallocatie € 500.000

3. Kloos 2:

Kolkschool in totaal 16 loftwoningen en gymlokaal als culturele creatieve ruimte voor Atib/Paco Plumtrek of wonen
Parkeerplekken volgens norm
Bieding: Loftwonen + Atib/Paco € 360.000
Bieding: Loftwonen + wonen gymzaal € 400.000

Kansen en opmerkingen bij de scenario's.

Hierna gaan we in op de kansen en opmerkingen bij de verschillende scenario's. Allereerst het scenario van de werkgroep Kolkschool (A) en hierop volgende de plannen van Kloos 2 respectievelijk Beschermd Wonen (B) en Loft wonen/cultuur (C).

A. Werkgroep Kolkschool

Kansen

Allereerst de opmerking dat het een initiatief is vanuit de samenleving door betrokken inwoners van de gemeente Almelo en hiermee wordt participatie vanuit de samenleving vorm gegeven. Naast wonen wordt ingezet op cultuur en economie waarmee het ook een bijdrage levert aan de al langer bestaande maatschappelijke functie van het gebouw en tevens wordt het gymlokaal betrokken bij de ontwikkeling waardoor mogelijk ook de huisvesting van Atib en Paco Plumtrek wordt meegenomen. Een plek waar ruimte wordt geboden voor dynamiek en artistieke ontwikkeling.

Opmerkingen

Indien geen overeenstemming kan worden bereikt met Atib en Paco Plumtrek en eventuele andere culturele partners/creatieve bedrijven niet voldoende interesse hebben, worden de units als woningen ingezet en verhuurd. Hierdoor zal het aanvankelijke beoogde concept worden verlaten en ontstaat er een eindbeeld van een woonfunctie. Een aantal woningen beneden de huurtoeslaggrens wordt niet wenselijk geacht en is een voorwaarde voor de eventuele verkoop.

Daarnaast is het de vraag of we naast de al bestaande plekken voor cultuur een nieuwe cultuurplek willen laten ontstaan. De gewenste flexibiliteit zet naast de kansen ook druk op een duurzame investering c.q. toekomst van het gebouw. De exploitatie en daarmee de financiering kent nog een aantal onzekerheden. In de planontwikkeling is sprake van bankfinanciering en afhankelijkheid van te ontvangen subsidies en bijdragen. Ten slotte telt het aantal woningen mee in het woningbouwprogramma.

B. Beschermd Wonen

Kansen

In deze variant ontstaat er een gewenste samenwerking in de keten tussen RIBW en Tactus en kan Tactus conform eerdere afspraken met de gemeente vanuit de Adastraat verplaatst worden naar een andere locatie. De gemeente voldoet met deze ontwikkeling aan haar zorgplicht voor kwetsbare burgers in onze samenleving. De locatie ligt vrij van woningen en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de woningbouwplanning omdat deze doelgroep niet meetelt in het woningbouwprogramma van de gemeente. Ook in deze variant wordt het gymlokaal meegenomen en indien overeenstemming kan worden bereikt wordt ook de huisvesting van Atib en Paco Plumtrek meegenomen. De financiële haalbaarheid staat in deze niet ter discussie.

Opmerkingen

De komst van beide instellingen kan leiden tot een vermindering van het veiligheidsgevoel en kan daarmee de leefbaarheid negatief beïnvloeden. Naar verwachting zal deze ontwikkeling geen groot draagvlak verkrijgen binnen de (woon)omgeving. Wellicht zijn er alternatieve locaties maar tot op dit moment zijn deze nog niet volledig door beide zorgorganisaties in beeld gebracht. Ook hier de vraag of we op deze plek een nieuwe structurele plek voor cultuur willen laten ontstaan.

C. Loftwoningen/Cultuur

Kansen

De ontwikkeling van wonen (koop en/of huur boven de huurtoeslaggrens) met eventueel een plek voor de zelforganisaties zal naar verwachting leiden tot een verbetering van de woonomgeving. Ook in deze variant wordt het gymlokaal meegenomen en indien overeenstemming kan worden bereikt zal ook de huisvesting van Atib en Paco Plumtrek worden meegenomen. Tevens heeft de initiatiefnemer de mogelijkheid voor de realisatie van woningen op de locatie van de gymzaal meegenomen en gewaardeerd in de bieding. Het gymlokaal wordt bij omzetting naar woningen gesloopt en het voorstel is om dit in replicavorm nieuw te bouwen. Er is sprake van een eigen investering of belegger en daarmee achten wij dit een haalbare en duurzame investering ten aanzien van de toekomst van het gebouw.

Opmerkingen

Indien geen overeenstemming kan worden bereikt met de huidige gebruikers Atib en Paco Plumtrek wordt het gymlokaal bestemd voor woningen. Dit leidt wel tot een hogere bieding maar tevens tot een verdere claim op het woningbouwprogramma. Ook hier de vraag of we op deze plek een nieuwe structurele plek voor cultuur willen laten ontstaan. Hierin wordt niet gestreefd naar instandhouding van het gymlokaal omdat uit onderzoek blijkt dat het onmogelijk is om deze marktconform tot een transformatie te brengen. Het voorstel is om dit in replicavorm nieuw te bouwen en waar mogelijk gebruik te maken van originele bouwmaterialen. Het gymlokaal wordt bij omzetting naar woningen dus gesloopt.

Beoogd effect

Met de verkoop wordt invulling gegeven aan het beleid om te komen tot een sanering van de vastgoedportefeuille en wordt een duurzame invulling gerealiseerd van dit markante gebouw waardoor er een verbetering van de leefomgeving ontstaat.

Argumenten voor

1. *Het voorstel tot verkoop past in het beleid om te komen tot een sanering van de vastgoedportefeuille.*
De inzet van de gemeente is erop gericht om te komen tot afstoten van gemeentelijk vastgoed dat geen bijdrage levert aan een beleidsdoel.
- 1.2. *Overwegende de kansen en opmerkingen bij de verschillende scenario's geeft de ontwikkeling naar loftwoningen en woningen op de locatie van het gymlokaal de meest duurzame invulling.*
Deze ontwikkeling wordt financieel en met het oog op de lange termijn het meest haalbaar ingeschat en de invulling met woningen leidt naar verwachting tot een verbetering van de woonomgeving die onder druk staat.
- 1.3. *De verkoop aan Kloos 2 geeft de hoogste financiële opbrengst voor de gemeente bij de ontwikkeling tot wonen.*
Uitgaande van het vergelijk bij woningbouw leidt deze tot een hogere opbrengst van € 47.000,-- .
- 1.4. *Het in de openbaarheid verkopen van de Kolkschool zal gelet op de huidige biedingen vanuit de markt naar verwachting niet leiden tot een hogere opbrengst.*
Beide initiatiefnemers hebben aangegeven niet over te kunnen gaan tot een hogere bieding omdat daarmee de haalbaarheid in het geding komt.
2. *Met het opnemen van de voorwaarden wordt de instandhouding van het gebouw gewaarborgd, een termijn van realisatie vastgelegd en voorkomen dat er opnieuw weer sociale woningbouw wordt toegevoegd in de omgeving.*
3. *Het is beleid om meevallers en opbrengsten ten gunste te brengen van de algemene middelen.*
4. *De raad heeft in een eerder stadium zijn zienswijze op de verkoop van de Kolkschool gegeven en middels de brief wordt de raad geïnformeerd.*

Kanttekeningen

1. *Door de verkoop aan Kloos 2 zal de vraag om een vervangende locatie voor Tactus aan de Adastraat opnieuw aan de orde komen.*
Aan de bewoners van de Adastraat is toegezegd dat Tactus maximaal 5 jaar gehuisvest zou worden aan de Adastraat en daarnaast voldoet het huidige pand niet aan de eisen en is de exploitatie in het geding.
- 1.2. *Door verkoop aan Kloos 2 zal ook de vraag van Paco Plumtrek en Atib om huisvesting opnieuw aan de orde komen.*
Met beide instellingen is een ingebruiknemingsovereenkomst gesloten met een opzegtermijn van één maand. Hoewel er vanuit de gemeente geen verplichting is om deze organisaties te herhuisvesten is Atib eerder een aanbieding gedaan om de oude gymzaal te kopen en Paco Plumtrek gewezen op de mogelijkheden om gebruik te maken van bestaande cultuurinstellingen. Van dit aanbod konden zij om financiële en ruimtelijke overwegingen naar hun mening geen gebruik maken.

Alternatieven

Het in openbaarheid verkopen van de panden, naar verwachting levert dit echter geen hogere biedingen op en tevens werkt dit vertragend.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

In 2018 gaf de exploitatie van de Kolkschool een negatief saldo van € 23.000. De verkoop van het pand levert naast een eenmalige winst (zie onderstaand overzicht) in de toekomst een structurele besparing op van deze exploitatielasten.

Naast deze structurele besparing van € 23.000,-- geeft de verkoop t.b.v. van (loft)woningen ook een eenmalige verwachte opbrengst op € 350.000,-- . Van de opbrengst (zijnde € 400.000,--) worden de reeds gemaakte en nog te maken kosten voor de wijziging van het bestemmingsplan in mindering gebracht. Hieronder zijn nogmaals de biedingen en verwachte opbrengsten weergegeven.

Partij	Programma	Bieding	Verwachte opbrengst
Werkgroep Kolkschool	Wonen/cultuur/economie/ Paco/Atib	€ 353.000	€ 303.000
Kloos 2	Loftwonen + Atib/Paco:	€ 360.000	€ 310.000
	Loftwonen + wonen gymzaallocatie	€ 400.000	€ 350.000
	Tactus/RIBW + Atib/Paco	€ 460.000	€ 410.000
	Tactus/RIBW + wonen gymzaallocatie:	€ 500.000	€ 450.000

Uitvoering

Na het besluit van het college kan een koopovereenkomst worden aangegaan waarin de voorwaarden waaronder de panden worden verkocht worden opgenomen.

Bijlagen

- Bieding en plannen Werkgroep Nieuwe Kolkschool
- Bieding en plannen Kloos 2
- Taxaties
- Brief Raad UIT- 1987910

Procesinformatie

Intern overleg

Dit voorstel is interdisciplinair besproken.

Afstemming met portefeuillehouder

Dit voorstel is afgestemd.

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Onder embargo tot na informeren van de initiatiefnemers