

Collegevoorstel

Opgesteld door: A.J. Reekers
Datum: 06 januari 2016
Sector/team/teamonderdeel: SE Vastgoed en Exploitatie/*
Telefoonnummer: 541289

Onderwerp: Herontwikkeling voormalig stadhuis

Programma: Aantrekkelijke stad

Voorgesteld besluit:

1. Kennis te nemen van de ingediende plannen voor de ontwikkeling van de locatie van het voormalig stadhuis;
2. De bevindingen van het college voor te leggen in het politiek beraad van 16 februari 2016;
3. De inbreng van het politieke beraad mee te nemen in het definitieve besluit van het college en voorstel aan de gemeenteraad.

Toelichting voor openbare besluitenlijst:

T.a.v. de ontwikkeling van de voormalige stadhuislocatie zijn een viertal plannen ingediend. Dit betreft plannen voor zowel hergebruik als sloop van het voormalige stadhuis gevolgd door nieuwbouw. Het college neemt kennis van de plannen en legt haar bevindingen voor in het politiek beraad van 16 februari 2016.

parafering:

Portefeuillehouder: I.A.M. ten Seldam

Afdoening portefeuillehouder: nee

Collegebesluit

Openbaar

Raad

n.v.t.

Bijlagen bij dit collegevoorstel:

- plannen Hergebruik Gebouwen (intern 50833)
- plannen Knuif Bouw (intern nr 50817 en 50819)
- plannen Koopman Vastgoed (intern nr 50485)
- plannen Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010 (intern nr 50830)

Nr. begrotingswijzingen:

Aanleiding en grondslag van de nota

Het college van burgemeester en wethouders heeft de raad in 2015 voorgesteld het voormalige stadhuis te slopen omdat er na een lange tijd van besprekingen geen plannen waren ontwikkeld die realiseerbaar waren. In de vergadering van 12 mei 2015 heeft de raad dit voorstel niet overgenomen maar een amendement aangenomen met de volgende tekst:

- a. Binnen de gemeenteraad bestaan thans zeer verschillende inzichten over de vraag of hergebruik of sloop van het oude stadhuis het meest wenselijk is.
- b. Langdurige leegstand zonder zicht op een passende toekomst is ongewenst. Daarom kunnen plannen worden ingediend voor de invulling van de stadhuislocatie tot uiterlijk 16 november 2015. De raad draagt het College op om ruimhartig medewerking te verlenen aan de voorbereiding van realistische plannen (zowel hergebruik als sloop).
- c. Deze plannen dienen realistisch- en financieel haalbaar te zijn en maatregelen te bevatten die als garantie kunnen dienen voor het ook daadwerkelijk realiseren van de plannen. De plannen zullen op deze punten worden beoordeeld.
- d. Het College legt de raad ten spoedigste daarna een voorstel met betrekking tot de ingediende plannen voor.
- e. De raad neemt er kennis van dat het College gedurende deze periode de administratieve en bouwtechnische voorbereiding van een eventuele sloop ter hand neemt.

Door een viertal initiatiefnemers is gereageerd op de mogelijkheid tot het indienen van plannen. Echter, geen van de partijen heeft voor de 16^e november 2015 een plan ingediend wat zou kunnen voldoen aan een toetsing i.v.m. het ontbreken van garanties, investeerders, het nog niet volledig bekende programma en een biding.

Mede gelet op het amendement waarin de raad het college opdraagt om ruimhartig medewerking te verlenen aan de plannen is de initiatiefnemers tot 28 januari jl. gelegenheid geboden om de plannen verder uit te werken. Deze plannen worden hierna kort weergegeven en getoetst aan de gestelde criteria van de raad.

Relatie met de hoofdoopgaven uit de Perspectiefnota 2015

Overgenomen zoekrichtingen voor bezuinigingen. Verkopen van gronden die de gemeente niet meer nodig heeft.

Alternatieven en voorgestelde keuze

Positie Ontwikkelingscombinatie

Voordat wordt ingegaan op de voorliggende plannen wordt eerst de bijzondere positie van de Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010 (OCA) in dit proces weergegeven.

De Ontwikkelingscombinatie heeft op basis van de Samenwerkingsovereenkomst een juridische positie in de ontwikkeling van de binnenstad in die zin dat zij in beginsel het recht heeft om met de gemeente per cluster op exclusieve basis in onderhandeling te treden over de financiële uitgangspunten en de overige voorwaarden met betrekking tot de (mogelijke) (her-)ontwikkeling en realisatie van de binnenstad.

Indien de gemeente met de Ontwikkelingscombinatie met betrekking tot een cluster niet binnen redelijke termijn overeenstemming bereikt over de te hanteren uitgangspunten en het zich laat aanzien dat er voor dat cluster geen ontwikkelings- en realisatieovereenkomst tot stand zal komen, dan staat het de gemeente -na voldoening van (eventuele) derden facturen toeziend op kosten gemaakt in het kader van dat betreffende cluster- vrij met een andere partij een overeenkomst aan te gaan.

Het consortium behoudt met betrekking tot de ontwikkeling van dit deelgebied c.q. het voormalig stadhuis dan ook alle rechten. Het niet in acht nemen van deze rechten kan leiden tot een schadeclaim in verband met het niet voldoen aan of in strijd handelen met de gesloten overeenkomst.

Door de OCA is medegedeeld af te zien van de mogelijkheid van hergebruik van het voormalig stadhuis.

Indien uw college en de raad besluit om niet in te stemmen met de plannen voor hergebruik van het voormalig stadhuis maar haar voorkeur heeft voor sloop en nieuwbouw, heeft en behoud het consortium het 1^e recht om in onderhandeling te treden over de financiële uitgangspunten en de overige voorwaarden met betrekking tot de (mogelijke) realisatie van nieuwbouw op de locatie van het voormalig stadhuis.

Toetsingscriteria

In het hiervoor genoemde amendement zijn de volgende criteria genoemd waaraan de plannen zouden moeten voldoen:

- Realistisch: niet in strijd met overige plannen en programma's
- Financieel haalbaar: positieve exploitatie en minimaal kostenneutrale ontwikkeling voor gemeente.
- Garanties realisatie: hardheid van investeerders en gebruikers.

Initiatiefnemers

Ten aanzien van de invulling van de voormalige stadhuislocatie zijn er door vier partijen plannen ingediend. Dit zijn de volgende initiatiefnemers:

1. Hergebruik Gebouwen;
2. Knuif Bouw;
3. Koopman Vastgoed;
4. Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010 (OCA)

Hierna zal in volgorde een korte weergave van de plannen worden gegeven en de verhouding van deze plannen t.a.v. de gestelde criteria zijnde realistisch, financieel en garanties.

Plannen/programma's

Hergebruik Gebouwen gaat uit van behoud van het gebouw. Het plan voorziet in hoofdlijnen in wonen waarbij is uitgegaan van 34 appartementen in de huur variërend van €800 tot €1200 p/m en 50 koopappartementen variërend van €175.000 tot €299.000. Parkeren voor een deel in de kelder/kavel en parkeergarage, fitness health, horeca/restaurant en de voormalige burgerzaal als zaal voor gebruik door bewoners en verhuur voor overige activiteiten.

Knuif Bouw heeft een visiedocument opgesteld waarin wordt uitgegaan van hergebruik van het voormalig stadhuis waarbij overigens de 7^e verdieping zal worden verwijderd. Het programma omvat parkeren, 22 zorgappartementen, 89 huurappartementen) met een oppervlakte van 65 – 80 en 120 vierkante meter. Een groot deel van deze woningen (c.a. 30 woningen) betreft sociale woningbouw onder de huurtoeslaggrens. Parkeren vindt in de kelder en voor een groot deel in de openbare ruimte plaats.

Koopman Vastgoed is voornemens om het voormalige stadhuis te slopen en ca 40 grondgebonden koopwoningen te ontwikkelen. De positie van de OCA is voor Koopman aanleiding geweest om nog niet te investeren in nadere planontwikkeling. Parkeren zal in de kelder en binnen de ontwikkeling worden opgelost.

Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010 is voornemens om het voormalige stadhuis te slopen en ook 34-38 grondgebonden woningen boven de huurtoeslaggrens te realiseren. Parkeren vindt plaats op de kavel.

Realistisch

Hergebruik Gebouwen

In het kader van het Masterplan en in de woonvisie 2020 wordt ingezet op het binden van hogere en middeninkomens en het toevoegen van een centrum- stedelijk woonmilieu met een hoogwaardige kwaliteit. M.a.w. investeren in het toevoegen van woonmilieus om mensen met hogere inkomens en/of verschillende leefstijlen aan zich te binden. Door het toevoegen van koopwoningen en woningen boven de huurtoeslaggrens wordt er invulling gegeven aan de visie om de stad (sociaal) meer in balans te brengen.

Wel moet hierbij vermeld worden dat het risico aanwezig is dat er bij onvoldoende afzet alsnog onder de sociale huurgrens wordt verhuurd omdat dit recht geeft op huurtoeslag. De belegger wil als vanzelfsprekend zijn minimale rendement halen uit de investering. Indien er alsnog onder de sociale huurgrens wordt verhuurd is dit in strijd met de woonvisie en de gemaakte afspraken met de woningbouwcorporatie die investeert in sociale woningbouw in de binnenstad en elders. Garanties om dit te voorkomen zullen moeten worden meegenomen in de mogelijkheden die de publiekrechtelijke (bestemmingsplan) en privaatrechtelijke (overeenkomst) weg bieden.

Ten aanzien van het toevoegen van appartementen in zijn geheel het volgende. Conform de uitvoering van de gesloten overeenkomst met Ter Steege is binnen de Indie locatie in 2017 ook voorzien in de bouw van ca. 50 appartementen. Tevens worden er ook binnen de ontwikkeling van de stationsomgeving gesproken over het realiseren van ca. 25 appartementen op de locatie Paralelweg en de open vlakte naast het ROC gebouw. Daarnaast zijn er o.a. plannen voor de realisatie van appartementen aan de Ootmarsumsestraat en Bornerbroeksestraat.

Gelet op deze plannen is het risico aanwezig dat er door het opnemen van appartementen in het voormalige stadhuis sprake zal zijn van een overcapaciteit c.a. aanbod aan appartementen. Dit risico kan alleen worden teruggedrongen indien er sprake zal zijn van een bijzonder kwaliteit met toekomstwaarde en een gefaseerde marktafzet passend binnen de woningbouwprogrammering. Een tweede risico hierbij is dat door de dreiging van een overcapaciteit aan appartementen geen van de plannen tot uitvoering wordt gebracht of niet volledig zal worden gerealiseerd.

In de perspectiefnota 2015 is een van de hoofdpogingen de focus op de ontwikkeling van de binnenstad. Binnen deze ontwikkeling is de ambitie erop gericht horeca zoveel mogelijk te clusteren in het binnenstadgebied. Ten aanzien van de grens van het binnenstadgebied heeft de raad in haar besluit van 22 november 2011 het ruimtelijk plan " Almelo vaart er wel bij " vastgesteld waarin gekozen is voor een compactere kleinere binnenstad waarvan het voormalige stadhuis e.o. geen deel uitmaakt. Een horeca ontwikkeling, wordt gelet op de hiervoor aangegeven ambitie dan ook niet wenselijk geacht. Tenslotte wordt gewezen op de mogelijke concurrentie van gebruik van de burgerzaal in relatie tot overige locaties (theater, horeca activiteiten).

Knuif Bouw

Het toevoegen van nog meer appartementen onder de huurtoeslaggrens door de plannen van Knuif Bouw aan het bestaande woningbouwprogramma leidt tot concurrentie met de woningbouw in het kader van de ontwikkeling van de binnenstad en daarmee mogelijk tot een verlaging van de investeringsbereidheid. Door de woningcorporaties is aangegeven dat zij nu en in de komende jaren kunnen voorzien in de behoefte aan woningen onder de huurtoeslaggrens. Ook is in de woonvisie een krimp van de sociale woningbouw aangegeven en plaats voor vervanging in plaats van een toename van de goedkopere voorraad.

Daarnaast is ook in deze ontwikkeling – conform het gestelde bij Hergebruik Gebouwen - het risico aanwezig van een overcapaciteit van appartementen gelet op de overige in ontwikkeling zijnde plannen.

Koopman Vastgoed

Het door Koopman Vastgoed aangegeven woningbouwprogramma bestaande uit ca. 40 grondgebonden koopwoningen is niet in strijd met de overige woningbouwplannen en heeft – gelet op het feit dat er sprake is van koopwoningen - naar verwachting een toegevoegde waarde voor de ontwikkeling van de binnenstad en het doel om de stad meer in balans te brengen. Deze ontwikkeling voldoet naar verwachting aan de wens en de inzet om te komen tot een centrum – stedelijk woonmilieu met een hoogwaardige kwaliteit.

Ontwikkelingscombinatie Almelo 2008

De plannen van de Ontwikkelingscombinatie Almelo 2008 bestaand uit ca 34- 38 grondgebonden huurwoningen boven de huurtoeslaggrens geeft een positieve invulling op de in het Masterplan en woonvisie aangegeven doel om hogere en middeninkomens te binden. Ook deze ontwikkeling draagt bij aan een centrum – stedelijk woonmilieu met een hoogwaardige kwaliteit.

Echter, ook hier kan de vraag gesteld worden dat het risico om alsnog onder de sociale huurgrens wordt verhuurd aanwezig is. Garanties om dit te voorkomen zullen – conform het gestelde bij Hergebruik Gebouwen - moeten worden meegenomen in de mogelijkheden die de publiekrechtelijke (bestemmingsplan) en privaatrechtelijke (overeenkomst) weg bieden.

Financieel

Hergebruik Gebouwen

Door Hergebruik Gebouwen is een bieding gedaan van € 825.000 kosten koper. De kosten van o.a. de sanering komen in deze opzet voor rekening van de gemeente. De geraamde kosten voor asbestsanering zijn begroot op ca. € 700.000. De huidige plan en instandhoudingskosten bedragen ca. € 155.000.. Indien de kosten van sanering hoger uitvallen dan de 1e raming zullen ook deze kosten voor rekening van de gemeente komen. Dit betekent dat er geen zekerheid is van een kostenneutrale ontwikkeling

Knuif Bouw

Gelet op het feit dat er bij Knuif Bouw sprake is van een bieding van €500.000 waarbij ook de kosten van de asbestsanering – indien deze boven de € 500.000 komen - als risico bij de gemeente worden neergelegd blijft er een financieel risico van €200.000 voor de gemeente. Immers, uit een eerste raming werd er voor de asbestsanering een bedrag van € 700.000 geraamd. Daarnaast zouden de gemaakte ambtelijke plankosten en instandhoudingskosten (€ 155.000) ook niet worden gedekt door de bieding. Deze aanbidding voldoet dan ook niet aan het criteria dat er sprake moet zijn van een kostenneutrale ontwikkeling voor de gemeente.

Koopman Vastgoed

Ook door deze partij wordt een bod van €1 gedaan voor de aankoop van het stadhuis. Hierbij vrijwaart men de gemeente van alle risico's t.a.v. sloop en asbestsanering. Indien men echter uitgaat van een kostenneutrale ontwikkeling blijven de tot nu ontstane planontwikkeling – en instandhoudingskosten van ca € 155.000 voor rekening van de gemeente.

Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010

De OCA heeft een bod uitgebracht van € 1,- waarbij men voor een bedrag van € 920.000 garant wil staan voor de maximale sloop en saneringskosten. Indien de kosten hoger uitvallen komen deze voor rekening van de gemeente. Indien deze kosten lager zijn zal de gemeente van de lagere kosten 60% terugontvangen. Inzet van de OCA is om tot overeenstemming te komen met de gemeente conform de bepalingen in de gesloten samenwerkingsovereenkomst. Dit betekent een verdere onderhandeling over de financiën om te komen tot een voor de gemeente kostenneutrale ontwikkeling en een verdere kwaliteitsverbetering van de stedenbouwkundige uitwerking. Dit betekent dat er (nog) geen sprake is van een kostenneutrale aanbidding maar de intentie er is om in de verdere onderhandelingen te voldoen aan dit criteria.

Garanties

Hergebruik Gebouwen

Deze initiatiefnemer heeft aangegeven dat Europrojecten Nederland Holding B.V het stadhuis zal aankopen en de plannen realiseren . Bieding ondertekend door Holding BV.

Knuif Bouw

Door de initiatiefnemer zijn verklaringen van bereidheid tot investering overlegd door Jansen de Jong Projectontwikkeling waardoor er garantie is voor realisatie. Echter, hierbij is de voorwaarde van 70% verkoop/huur opgenomen t.a.v. de aankoop en start van de bouw.

Koopman Vastgoed

Deze partij gaat voor eigen risico en kosten voor de ontwikkeling van de locatie. Een ondertekende verklaring dat de investeerder bereid en in staat is om deze plannen daadwerkelijk te realiseren is overlegd door de initiatiefnemer.

Ontwikkelingscombinatie Almelo 2008

De ontwikkelingscombinatie heeft de investeerder Weshold Wonen BV. bereid gevonden om te investeren in de voorgenomen ontwikkeling. En ondertekende verklaring is overlegd.

Naast de hiervoor genoemde criteria en de daarbij gemaakte opmerkingen zijn ook de verwachte effecten (t.o.v. niets doen) van deze plannen op overige plannen waaronder het binnenstadplan van belang. Deze effecten zijn in de hierna aangegeven tabel aangegeven .

Criteria Raad	HG	Knuif	Koopman	OCA
Typologie woningen	Mogelijk overaanbod appartementen	Mogelijk overaanbod appartementen	Voldoet aan de vraag om grondgebonden woningen in de binnenstad e.o.	Voldoet aan de vraag naar stedelijke grondgebonden woonvormen, zoals stadswoningen
Prijsklasse woningen	Door koop en hoge huur wordt waarde toegevoegd	Voldoet niet aan de woonvisie.	Door koop wordt waarde toegevoegd	Door duurder huursegment waarde toevoeging.
Garantie realisatie	Voornemen door Holding uitgesproken tot realisatie	Verklaring van initiatiefnemer en onder voorbehoud	Verklaring bereid en in staat.	Verklaring bereid en in staat.
Financieel risico gemeente	Extra kosten, asbestsanering valt duurder uit dan raming. Ambtelijke en plankosten niet gedekt	Extra kosten asbestsanering voor de gemeente. Ambtelijke en plankosten niet gedekt	Risico sanering bij ontwikkelende partij. Ambtelijke en plankosten niet gedekt	Kosten boven de €920.000 voor rekening van de gemeente Onderhandelingen om te komen naar kostenneutraal
Concurrentie overige programma's/plannen	Risico overaanbod appartementen i.v.m. overig plannen. Horeca niet conform visie horecaconcentratie	I.s.m. ontwikkelingen binnenstadplan	Toegevoegde waarde aan binnenstadplan	Toegevoegde waarde aan binnenstadplan
Bieding	€ 825.000 Gemeente levert asbestvrij gebouw	€ 500.000 Gemeente levert asbestvrij gebouw	€ 1,- Alle risico bij Koopman	€ 1.- Garant voor maximale sloopkosten tot € 920.000
Effecten				
Bestedingen binnen	Gelet op	Een deel van de	Gelet op	Gelet op

stad	doelgroep midden en hogere inkomens zal de besteding toenemen	doelgroep zal naar verwachting leiden tot minder besteding i.v.m. lagere inkomens	doelgroep midden en hogere inkomens zal de besteding toenemen	doelgroep midden en hogere inkomens zal de besteding toenemen
Leefomgeving	Kwalitatieve verbetering	Kwalitatieve verbetering	Kwalitatieve verbetering	Kwalitatieve verbetering
Werkgelegenheid	Biedt werkgelegenheid	Biedt werkgelegenheid	Biedt werkgelegenheid	Biedt werkgelegenheid
Imago gebied	Positief	Positief	Positief	Positief
Veiligheid	Neemt toe	Neemt toe	Neemt toe	Neemt toe
Instandhouding vm. stadhuis	Positief	Bovenste verdieping eraf.	Sloop	Sloop

Opmerkingen/verklaringen::

1. Ten aanzien van de typologie woningen heeft de realisatie van grondgebonden woningen de voorkeur voor appartementen.
2. Behoudens een deel van de woningen van Knuif voldoen de overige plannen aan de huurprijs waarbij een verwachte kwalitatieve toegevoegde waarde zal ontstaan. De plannen van Knuif Bouw voorzien in een niet gewenste toevoeging van woningen onder de huurtoeslaggrens.
3. Harde garanties van bereid en in staat zijn om tot realisatie over te gaan zijn bij Hergebruik, Koopman en OCA aangegeven. Bij Knuif Bouw is er nog sprake van een voorbehoud.
4. Indien de instandhoudingskosten en planontwikkelingskosten niet ten laste van de ontwikkeling worden gebracht is er bij de ontwikkeling van Koopman Vastgoed sprake van een kostenneutrale ontwikkeling. Ten aanzien van de OCA zal een onderhandelingsstraject moeten leiden tot een kostenneutrale ontwikkeling.
5. Bij HG is er i.v.m. het risico van een toename van kosten door de sanering de onzekerheid van een kostenneutrale ontwikkeling en bij Knuif bouw is er gelet op de bieding geen sprake kostenneutraliteit. .
6. De plannen van HG en Knuif leveren concurrentie met de overig plannen waarin voorzien is in de bouw van appartementen. Tevens is het toevoegen van cultuur/horeca in de plannen van HG in strijd met de visie van horecaconcentratie.
7. Ten aanzien van de ingediende plannen kan worden opgemerkt dat zij in meer of mindere mate bijdragen aan de leefbaarheid, werkgelegenheid, imagoverbetering, lokale bestedingen, betere verkoop/verhuur van woningen en veiligheid.
8. Bij slechts een partij, zijnde HG, is er sprake van volledige instandhouding van het stadhuis. Knuif Bouw zal de bovenste verdieping van het gebouw slopen.

Niets doen of nog langer wachten met de verdere uitwerking en realisatie van de plannen is dan ook geen optie.

Middeleninzet:

Zoals hiervoor al aangegeven heeft het amendement van de raad het effect gehad dat de instandhoudingskosten en plankosten zijn toegenomen.

Deze zijn op dit moment opgelopen tot een bedrag van € 155.000

Het niet dekken van dit bedrag door de ontwikkeling c.a. exploitatie binnen deze locatie houdt in dat er een krediet beschikbaar moet worden gesteld om deze kosten te dekken.

Resultaat extern overleg

Met partijen heeft er overleg plaatsgevonden over de planontwikkeling. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in de hiervoor genoemde planvorming. Tevens hebben twee overige initiatiefnemers

t.a.v. hergebruik van het voormalig stadhuis afgezien van de ontwikkeling omdat men de plannen financieel niet haalbaar achtte.

Risico-inventarisatie

Naast de hiervoor genoemde risico's is het van belang om bij verdere besprekingen en onderhandelingen harde afspraken te maken over en op te nemen in de te sluiten overeenkomsten over de realisatie. Het mag niet zo zijn dat er na een keuze voor een van de partijen er langere tijd van leegstaand ontstaat en daardoor het gevaar van een verdere teruggang van de kwaliteit en leefbaarheid van de omgeving. Dit betekent dat de verklaringen van investeerders moet worden gevolgd door concern en of bankgaranties om realisatie te waarborgen.

Preventief toezicht

n.v.t.

Afstemming intern

beleidskader / juridisch / HRM / financieel / facilitair/ informatisering

Intern overleg

Resultaat intern overleg met sectoren / portefeuillehouder

Het voorstel is tot stand gekomen in overleg met de betrokkenen van het team Vastgoed en Exploitatie,
Kader en Regie en Advies en Ontwerp.

Type voorstel(advies): B&W voorstel standaard

Communicatie

regulier