

Raadsleden Gemeente Almelo

Postbus 5100
7600 GC Almelo

Datum
17 maart 2016

Referentie
GZ

Project
P20130302

Betreft
Voortgang hergebruik Stadhuis Almelo, 4^e brief reactie TCTubantia 16-03-2016

Pagina
1/2

Geachte Gemeenteraad,

Met verbazing willen we inhoudelijk reageren op de genoemde cijfers in de TC Tubantia van gisteren (zie bijlage). Dit te meer omdat de eerste koper / huurder zich al meer dan een half jaar geleden bij HG heeft aangemeld, voor naar zijn mening uitgesproken: 'mooi, duurzaam-ontwikkeld plan'.

Via de Raadsgriffie is u op 15 maart ons rapport aangeboden:
'Herontwikkeling voormalig stadhuis Almelo, Actualisatie en nader onderbouwing van het plan van projectbureau Hergebruik Gebouwen, d.d. 13 maart 2016'.
Hierin zijn tabellen opgenomen die actueel zijn tot 10 maart 2016.
Met deze kennis willen we graag reageren.

In het artikel wordt voorbijgegaan aan het feit dat ons project een nieuwe woonomgeving biedt die er in Almelo nog nauwelijks is. Daarnaast speelt in ons plan de vrije huursector ook een belangrijke rol, in het artikel van TC Tubantia gaat het puur over de koopsector.

Het huidige aanbod in Almelo van de in het artikel genoemde 146 te verkopen appartementen is als volgt te beschrijven:

- Slechts 1 nieuwbouwappartement
- Ruim 60 % is gebouwd voor 1970
- Maar 17%, 25 appartementen, zijn na 2000 gebouwd
- Slechts 20%, 29 appartementen, meten meer dan 100m²

Bron: Funda

Dat de drie genoemde makelaars vinden dat deze appartementen moeilijk aan de man te brengen zijn snappen we daarom ook wel!

We kunnen stellen dat het aanbod van ons type aan te bieden appartementen een verwaarloosd marktsegment is in de gemeente Almelo.

Uit ons onderzoek is gebleken dat er in Almelo een kwalitatieve mismatch (aangeboden woningen sluiten niet aan op de marktvraag) is van meer dan 30% van de koopwoningen, er is dan sprake van een verstoorde woningmarkt.

Datum
17 maart 2016

Referentie
GZ

Project
P20130302

Betreft
Voortgang hergebruik Stadhuis Almelo, 4^e brief reactie TCTubantia 16-03-2016

Pagina
2/2

In het Collegevoorstel 'Herontwikkeling voormalig stadhuis' d.d. 06 januari 2016 (zie bijlage), waarin het vergelijk wordt gemaakt van de vier biedingen op het voormalig stadhuis, wordt onder het kopje 'prijsklasse woningen' voor het plan van HG waardetoevoeging aangeprezen door koop en hoge huur!

Onder het kopje 'Concurrentie overige programma's / plannen' wordt niet verder onderbouwd de mogelijkheid van overaanbod aangehaald. Met onze nadere onderbouwing van het huidige aanbod wordt aangetoond dat we te maken hebben met een verwaarloosde markt, waarin met ons plan nieuw leven wordt geblazen. Dat er animo voor blijkt te zijn hebben we ervaren.

Onder het kopje 'Bestedingen binnenstad' laat het plan van HG, gelet op de doelgroep midden en hogere inkomens, de bestedingen toenemen!

Afrondend wordt onder het laatste kopje 'Instandhouding voormalig stadhuis' het als positief ervaren dat het plan van HG het gebouw in haar huidige staat gebruikt!

Een passend antwoord van het plan van HG op een nog niet ingevulde marktvraag.

Van de overige drie inschrijvers worden er geen plannen gecommuniceerd hoe deze aanbiedende partijen deze denken te zullen uitvoeren, zowel bij nieuwbouw als bij gedeeltelijk hergebruik. Wij zijn nieuwsgierig naar de plannen! Alle vergelijkingen die door het College zijn gemaakt, zijn voor ons dan ook te beschouwen als niet onderbouwd. Het getoonde voorbeeld in de krant van een uitbreidingsplan, maar nu geplaatst in een belangrijk deel van de binnenstad is wel een schamel voorbeeld voor de vervanging van het huidig statig gebouw.

Voor vrijdag a.s. zullen we reageren op de vraag van de saneringsrisico's die nu nog open staat.

Vertrouwende hiermee te hebben geïnformeerd, zijn we graag bereid om uw vragen te beantwoorden.

Vriendelijke groet,

Namens Stichting projectbureau Hergebruik Gebouwen



Guus Zeilemaker

Bijlage:
TC Tubantia d.d. 16 maart 2016
Collegevoorstel 'Herontwikkeling voormalig stadhuis' d.d. 06 januari 2016