

Gemeente Almelo
t.a.v. het college B&W
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Onderwerp : Grondwaarde bestaand stadhuis Almelo
Referentie : AH/OCA2010 / 160127
Bijlagen : zoals hieronder verwoord

Datum : 27 januari 2016
Kopie aan :-

Geachte college,

U heeft ons gevraagd een oordeel te geven over de grondwaarde van de "oude" stadhuislocatie van Almelo, welk oordeel zou moeten leiden tot een bieding in het kader van een te sluiten ontwikkelings- en realisatieovereenkomst, zoals bedoeld in de samenwerkingsovereenkomst van 27 juni 2008. Wij komen uit op een vaste grondprijs van € 1,-- (zegge: één euro) incl. BTW / OB. Bij deze grondprijs zijn we uitgegaan van onderstaande stukken en / of randvoorwaarden.

- Het betreft een grondwaarde op basis van onderstaande documenten:
 - o Indicatief verkavelingsplan d.d. 27 januari 2016, als bijlage bijgevoegd;
 - o Sloopofferte Kamphuis d.d. 15 januari 2016, als bijlage bijgevoegd;
 - o Stedenbouwkundige verkenning ambitie herontwikkeling locatie "Oude Stadhuis" opgesteld door ir. A. Slim d.d. 20 oktober 2015;
 - o De woningen tegen de Hoven worden uitgevoerd als de MorgenWoning van Volker Wessels zoals ze ook zijn gerealiseerd op het Indië terrein in Almelo;
 - o De woningen aan het Baken worden uitgevoerd als 2/3 laagse woningen met plat dak;
 - o De woningen zullen worden afgenomen door de investeerder Weshold Wonen BV, door ondertekening van deze bieding wordt deze garantie geëffectueerd.
- In de beoordeling zijn onderstaande uitgangspunten gehanteerd:
 - o De grondbieding is een vaste prijs waarbij de ontwikkelingscombinatie Almelo 2010 de medewerking verlangt van de gemeente Almelo om het stedenbouwkundig plan / verkavelingsplan in samenspraak met de gemeente Almelo te kunnen vormgeven en waarbij minimaal 34 en maximaal 38 woningen kunnen worden gerealiseerd conform de bijgevoegde indicatief verkavelingsplan;
 - o Goedkeuring RvB van de Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010;
 - o Overdracht zal plaats vinden op basis van een voor de koper zo fiscaal gunstige mogelijke constructie;
 - o Het pand / perceel wordt, door de gemeente met de gewenste bestemming (wonen met tuin), vrij van huur en leeg opgeleverd;

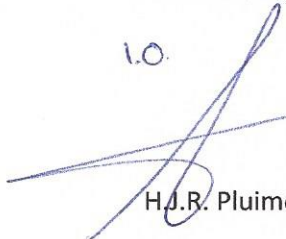
- Kosten voor eventuele aanpassingen in het openbaar gebied buiten het plangebied zijn voor rekening van de gemeente Almelo;
- Afname van het pand bij start bouw;
- De gemeente Almelo zal geen bovenwijkse voorzieningen of andere gemeentelijke kosten in rekening brengen, behoudens de bouwleges;
- Start van de bouwwerkzaamheden medio 2017, latere start kan consequenties hebben voor de bieding;
- De ontwikkelingscombinatie Almelo 2010 staat garant voor een maximale sloopprijs incl. asbest en bouwrijp maken van € 920.000,-- excl. BTW, waarbij het uitgangspunt is dat de Gemeente Almelo de kosten voor vergunning, begeleiding en bemaling voor haar rekening neemt;
- Indien de bovengenoemde kosten hoger uitvallen dan € 920.000,-- excl. BTW zijn deze voor rekening van de gemeente Almelo; Het risico voor vervuilingen in de bodem is voor rekening van de gemeente Almelo.
- Indien de bovengenoemde kosten lager uitvallen dan € 920.000,-- excl. BTW zullen deze op basis van 60% voor gemeente Almelo en 40% voor de Ontwikkelingscombinatie Almelo verdeeld worden.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met dhr. A. Hardick van de ontwikkelingscombinatie Almelo 2010.

Graag vernemen wij van u of vorenstaande basis biedt om met voortvarendheid te komen tot een ontwikkelings- en realisatieovereenkomst, zoals bedoeld in de samenwerkingsovereenkomst van 27 juni 2008.

Met vriendelijke groet,

Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010

1.0.  
A. HARDICK

H.J.R. Pluimers / M. Luchjenbroers