

Naam: A.J. Reekers
Datum: 29 juni 2017
Sector/team/teamonderdeel: SE Vastgoed en Exploitatie
Telefoonnummer: 541289

Collegevoorstel

Onderwerp	Herontwikkeling voormalig stadhuis
Advies	Besprekstuk
Is er een uiterste behandeldatum?	Ja, 11 juli 2017
Hoofdopgave	Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Portefeuillehouder	I.A.M. ten Seldam
Openbaar	Ja, conceptovereenkomst is niet-openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	n.v.t.

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

In september 2017 heeft het college besloten geen overeenkomst aan te gaan met Europrojecten Nederland B.V. voor de herontwikkeling van het voormalig stadhuis. De initiatiefnemer Hergebruik gebouwen heeft BPD ontwikkeling BV bereid gevonden als vervangende partij op te treden. Het college besluit om een overeenkomst met BPD aan te gaan voor de herontwikkeling van het voormalige stadhuis.

Voorgesteld besluit

1. Met BPD Ontwikkeling BV een overeenkomst te sluiten voor de herontwikkeling van het voormalige stadhuis aan het stadhuisplein te Almelo op basis van de door de gemeenteraad gestelde voorwaarden (Raad – 1603638/14 juni 2016).
2. Het daaruit voortvloeiende positief financieel resultaat toe te voegen aan de algemene reserve.
3. De procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan te starten.
4. De raad in een politiek beraad te informeren over de planontwikkeling.

Inleiding

Zoals hiervoor als aangegeven heeft de initiatiefnemer Hergebruik gebouwen BPD ontwikkeling BV bereid gevonden als vervangende partij op te treden. Met BPD zijn de onderhandelingen inmiddels afgerond waarbij de conceptovereenkomst voldoet aan de door de raad gestelde eisen.

Deze eisen zijn:

- a. Een termijn te stellen waarbinnen realisatie moet plaatsvinden.*
Het bouwplan dient 36 maanden na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan gerealiseerd en voltooid te zijn.
- b. Een direct opeisbare bankgarantie af te dwingen die voldoende compensatie biedt voor gemaakte en te maken kosten indien het plan binnen de termijn van 36 maanden niet gerealiseerd wordt.*

Er is een direct opeisbare bankgarantie in de overeenkomst opgenomen die voldoende compensatie biedt voor gemaakte en te maken kosten indien het plan niet binnen de gestelde termijn wordt gerealiseerd.

- c. *Bepalingen op te nemen voor het niet toestaan van woningbouw onder de huurtoeslaggrens.*
De appartementen worden in de huursector boven de huurtoeslaggrens ontwikkeld
- d. *De gemeentelijke kosten worden vergoed om te komen tot een voor de gemeente kostenneutrale ontwikkeling.*
De gemeentelijke kosten -inclusief de instandhoudingskosten tot het moment van levering- worden door BPD vergoed waardoor er sprake is van een voor de gemeente kostenneutrale ontwikkeling.
- e. *Voorwaarden op te nemen voor de instandhouding van de kunstwerken, het carillon en het bevrijdingsmonument en voorwaarden op te nemen voor het zoveel mogelijk in stand houden van de signatuur van het ontwerp Oud.*
Er zijn voorwaarden opgenomen voor de instandhouding van de kunstwerken, het carillon en het bevrijdingsmonument waarbij de eigendomsrechten bij de gemeente blijven en instandhouding van de signatuur van het ontwerp.

Het plan omvat de ontwikkeling van maximaal 116 appartementen waarbij de invulling van het gebouw de ontwikkeling in de markt kan volgen. Niet de kwantiteit van de ontwikkeling maar de kwaliteit die een toegevoegde waarde heeft voor de totale ontwikkeling van de binnenstad vormt hier het leidend principe. Deze kwaliteit wordt geborgd door de eis van woningen boven de huurtoeslaggrens en de mogelijkheid van koopappartementen aan te bieden.

Beoogd effect

Met de overeenkomst wordt invulling gegeven aan het raadsbesluit om het voormalig stadhuis een nieuwe functie toe te kennen en daarmee in stand te houden.

Argumenten voor

- 1. *Het college geeft uitvoering aan het besluit van de raad om het voormalige stadhuis in stand te houden.*
- 1.2 *De overeenkomst voldoet aan de door de raad gestelde eisen.*
In de raadsvergadering van 14 juni 2016 heeft de gemeenteraad van Almelo deze eisen vastgesteld
- 1.3 *De overeenkomst past binnen het beleid om tot een attractieve en leefbare binnenstad te komen.*
Een binnenstad met herwonnen identiteit is één van de hoofdpogaven van de gemeente Almelo. De herontwikkeling van het voormalige stadhuis levert een bijdrage aan de realisatie van deze hoofdpogave.
- 2.1 *Volgens ons vaste beleid voegen wij positieve resultaten uit incidentiele verkopen toe aan de algemene reserve.*
- 3. *Ten behoeve van de toekomstige functies is het noodzakelijk het bestemmingsplan aan te passen.*
- 4. *De raad is eerder geïnformeerd over de voortgang van de herontwikkeling van het voormalige stadhuis en hierbij is toegezegd de raad op de hoogte te houden.*

Kanttekeningen

1. *Andere partijen komen niet meer in aanmerking om het voormalige Stadhuis te herontwikkelen.*

De ontwikkeling van het voormalige stadhuis kent een lange geschiedenis waarbij diverse partijen vanuit de markt hun belangstelling al hebben getoond maar dit heeft – behalve het nu voorliggende plan - niet tot een voor de meerderheid van de raad aanvaardbaar plan geleid.

Daarnaast heeft de raad besloten een voorkeur uit te spreken voor het plan van Hergebruik Gebouwen en ligt het in de rede om Hergebruik Gebouwen als initiatiefnemer de kans te bieden met een alternatieve partij als realisator van het plan te komen.

Alternatieven

Alternatief is het overgaan tot sloop van het voormalige stadhuis en daarmee herontwikkeling van de locatie.

Kosten, opbrengsten, dekking en preventief toezicht

Het voormalig stadhuis wordt voor € 125.000,-- verkocht waarbij de kosten van o.a. de asbestsanering voor risico van de ontwikkelende partij komen. M.a.w. verwachte opbrengst voor de gemeente van € 125.000,--.

De ambtelijk gemaakte en nog te maken kosten (geraamd op een bedrag van € 30.000, --) en de kosten voor instandhouding van het voormalige stadhuis worden m.i.v. april van dit jaar door BPD vergoed.

Gelet op het positief financieel resultaat is er sprake van een lastenverlichting en daarmee geen onderdeel van het preventief toezicht.

Uitvoering

Na het besluit van uw college zal met de voorbereiding van de wijziging van het bestemmingsplan worden gestart.

Bijlagen

- Conceptovereenkomst (**NIET-OPENBAAR**) INT 59977
De conceptovereenkomst is niet-openbaar op grond van artikel 10 lid 2 letter b Wet openbaarheid van bestuur. Het financiële belang van de gemeente moet in dit geval zwaarder wegen dan het belang van openbaarheid.

Procesinformatie

Intern overleg

Het voorstel is besproken met de teams Kaders/Regie/Financiën en heeft hun instemming. De overeenkomst is ambtelijk opgesteld en heeft de instemming van de stadsadvocaat.

Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel heeft de instemming van wethouder I. ten Seldam en de eerder gemaakte opmerkingen t.a.v. de overeenkomst zijn verwerkt.

GMT-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

Onder embargo tot gezamenlijk persbericht.

Conceptovereenkomst is niet-openbaar