

INGEKOMEN 20 APR 2014



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

Onderwerp : Grondwaarde bestaand Stadhuis Almelo
Referentie : AH /OCA 2010 / 140416
Bijlagen : zoals hieronder verwoord

Datum : 25 april 2014, Almelo
Kopie aan : -

Geacht college,

U heeft ons gevraagd een oordeel te geven over de grondwaarde van de huidige 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 € 1.200.000,= (zegge: één miljoen tweehonderdduizendeuro) excl. BTW/OB. Bij deze grondprijs zijn we uitgegaan van onderstaande stukken en/of randvoorwaarden.

- Het betreft een grondwaarde op basis van de onderstaande documenten:
 - o Plangebied d.d. 24 april 2014;
 - o Sfeer impressie d.d. 24 april 2014;
 - o Brief TMZ d.d. 25 april 2014.
- In de beoordeling zijn onderstaande uitgangspunten gehanteerd:
 - o De grondbieding is een vaste prijs waarbij de ontwikkelingscombinatie Almelo 2010 / TMZ de medewerking verlangt van de gemeente Almelo om het stedenbouwkundig plan in samenspraak met de gemeente Almelo te kunnen vormgeven daar er nog geen goedgekeurd programma van eisen voorhanden is;
 - o Goedkeuring RvB van de Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010 en RvT van TMZ;
 - o Overdracht zal plaats vinden op basis van een voor de koper zo fiscaal gunstige mogelijke constructie;
 - o De gemeente staat toe dat er een duurzame warmtekracht opwekkingsinstallatie (WKO) wordt gerealiseerd t.b.v. de beoogde woningen.
 - o Het terrein / perceel wordt, door de gemeente met de gewenste bestemming en met een gesloten grondbalans en bouwrijp opgeleverd;
 - o Inmeetplan van de bestaande palen oude gemeentehuis door de gemeente aan te leveren, afhakhoogte palen in goed overleg;
 - o Bestemming in overleg voorzien van de door TMZ gewenste vervoerstromen (P-plaatsen, ruimte voor logistiek en vaste opstelplaatsen);
 - o Kosten voor eventuele aanpassingen in het openbaar gebied buiten het plangebied zijn voor rekening van de gemeente Almelo;

- Afname van de grond bij start bouw; in onderling overleg is het mogelijk om het pand reeds in 2014 af te nemen waarbij de fiscale gevolgen inzichtelijk gemaakt moeten worden en voor koper conveniënt moeten zijn;
- De gemeente Almelo zal er voor zorgdragen dat de toekomstige bewoners een parkeervergunning kunnen ontvangen, in de dichtstbijzijnde overdekte parkeer gelegenheid, tegen de gangbare tarieven;
- De ontwikkelingscombinatie Almelo 2010 staat garant voor een maximale sloop prijs van € 375.000,-- excl. BTW en excl. asbest sanering en de benodigde vergunningen.
- De ontwikkelingscombinatie Almelo 2010 heeft in samenspraak met TMZ gesprekken gevoerd met HMO (herstructureringsmaatschappij bedrijventerreinen Overijssel). HMO zal na positief besluit inzake ons plan en bieding, de casus verder vormgeven hoe HMO een stimulerende bijdragen voor alle partijen kan leveren.

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

Graag vernemen wij vóór 1 juli 2014 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



H.J.R. Pluimers



TriviumMeulenbeltZorg
levert diensten op het
gebied van welzijn, wonen,
zorg en behandeling in de
regio's Almelo, Borne,
Hengelo, Tubbergen en
Twenterand.

Aan Gemeente Almelo
T.a.v. het college van B&W
Postbus 5100
7600 GC ALMELO

Datum: 25 april 2014

Uw ref.:

Onze ref.: 2014005.FS/sb

Betreft: Stadhuislocatie

Geachte heer Haarhuis,

In aansluiting op de brief van de Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010
gedateerd 25 april 2014 met kenmerk AH/OCA 2010/140416, bericht ik u als
volgt.

TriviumMeulenbeltZorg is bereid het in voormelde brief vermelde bedrag te
betalen in verband met de grondwaarde van het bestaand stadhuis in Almelo.

TMZ is voornemens een woon- zorglocatie te bouwen op de plek waar thans het
bestaande stadhuis is gehuisvest. De woningen zijn levensloopbestendig en
behoeven derhalve niet meer te worden aangepast aan de wijzigende
gezondheidstoestand van de cliënt.

Binnen het centrum van Almelo is een grote behoefte aan woningen die zodanig
geoutilleerd zijn dat mensen er kunnen blijven wonen, ook als zij complexe zorg
nodig hebben. Dit past tevens binnen de beleidsplannen van de gemeente
Almelo. De woon- zorglocatie heeft daarnaast een aanzuigende werking vanuit
het dorp naar de stad.

Het woon- zorgcomplex biedt veilig en beschermd wonen aan 80-120 cliënten.
Het merendeel van hen behoort tot de hogere leeftijdscategorie en is
aangewezen op complexe zorg, doch is zelfstandig in staat gebruik te maken
van de voorzieningen in het centrum van Almelo. De stadhuislocatie biedt hen
derhalve een forse toename van de kwaliteit van leven.

Op haar beurt levert het woon- zorgcomplex een bijdrage aan de kwaliteit van leven van ouderen in het centrum met een complexe zorgvraag. Immers, ouderen met een intensieve zorgvraag moeten steeds langer thuis blijven wonen. Dat is slechts mogelijk als er een samenhangend zorgpakket wordt geboden dat bestaat uit samenhangende zorg (medisch, paramedisch, verpleegkundig, verzorgend) én welzijnsvoorzieningen.

TMZ zal voornoemd samenhangend zorgpakket vanuit de stadhuislocatie bieden. TMZ is daartoe in staat omdat in de stadhuislocatie er 7 x 24 uur personeel beschikbaar is, waarbij het gaat om specialisten ouderengeneeskunde, psychologen, geestelijk verzorgers, paramedici, verpleegkundigen, verzorgenden, hotelzorgmedewerkers, etc.. Het geschatte aantal arbeidsplaatsen bedraagt 65. Tevens zal ons nieuwe complex ruimte bieden voor stagiaires en de opleiding van verzorgenden en verpleegkundigen.

Het wooncomplex is 7 x 24 uur open en beschikbaar. TMZ stelt vergaderruimten en andere ruimten om niet ter beschikking aan verenigingen. De praktijk in een vergelijkbare locatie van TMZ (Het Dijkhuis in Borne) leert dat 30 verenigingen gebruik maken van dat aanbod en in ruil daarvoor activiteiten organiseren voor de cliënten van het woon- zorgcomplex én voor de inwoners van wijken rondom Het Dijkhuis in Borne. TMZ zal het woon- zorgcomplex op eenzelfde wijze ter beschikking stellen van de Almelse samenleving. Dat betekent dat ouderen in de wijken rondom de woon- zorglocatie gebruik gaan maken van de voorzieningen in de locatie (o.a. restaurant, atrium en activiteitenruimte).

De Almelse samenleving zal derhalve flinke voordelen ondervinden van de aanwezigheid van de woon- zorglocatie in het centrum. Temeer daar TMZ de komende jaren investeert in (technologische) innovaties. Ook de locatie in het centrum biedt ruimte aan TMZ medewerkers die zich richten op (onderzoek naar) nieuwe technieken om de zorg voor de Twentse bevolking toegankelijk en betaalbaar te houden. In dat kader heeft TMZ overeenkomsten gesloten met de Universiteit van Groningen, Roessingh Research & Development, Universiteit Twente, Saxion Hogeschool en ROC. De nieuwe locatie in het centrum van Almelo maakt het mogelijk om ook daar te werken aan de noodzakelijke innovaties.

Ondergetekende heeft hierboven duidelijk willen maken dat het nieuwe woon- zorgcomplex van toegevoegde waarde is voor de Almelse samenleving. In dat kader is het aanbod gedaan om de grond van de gemeente te kopen (een en ander onder voorbehoud van formele toestemming van de Raad van Toezicht van TMZ).

In afwachting van uw bericht, teken ik,
hoogachtend,

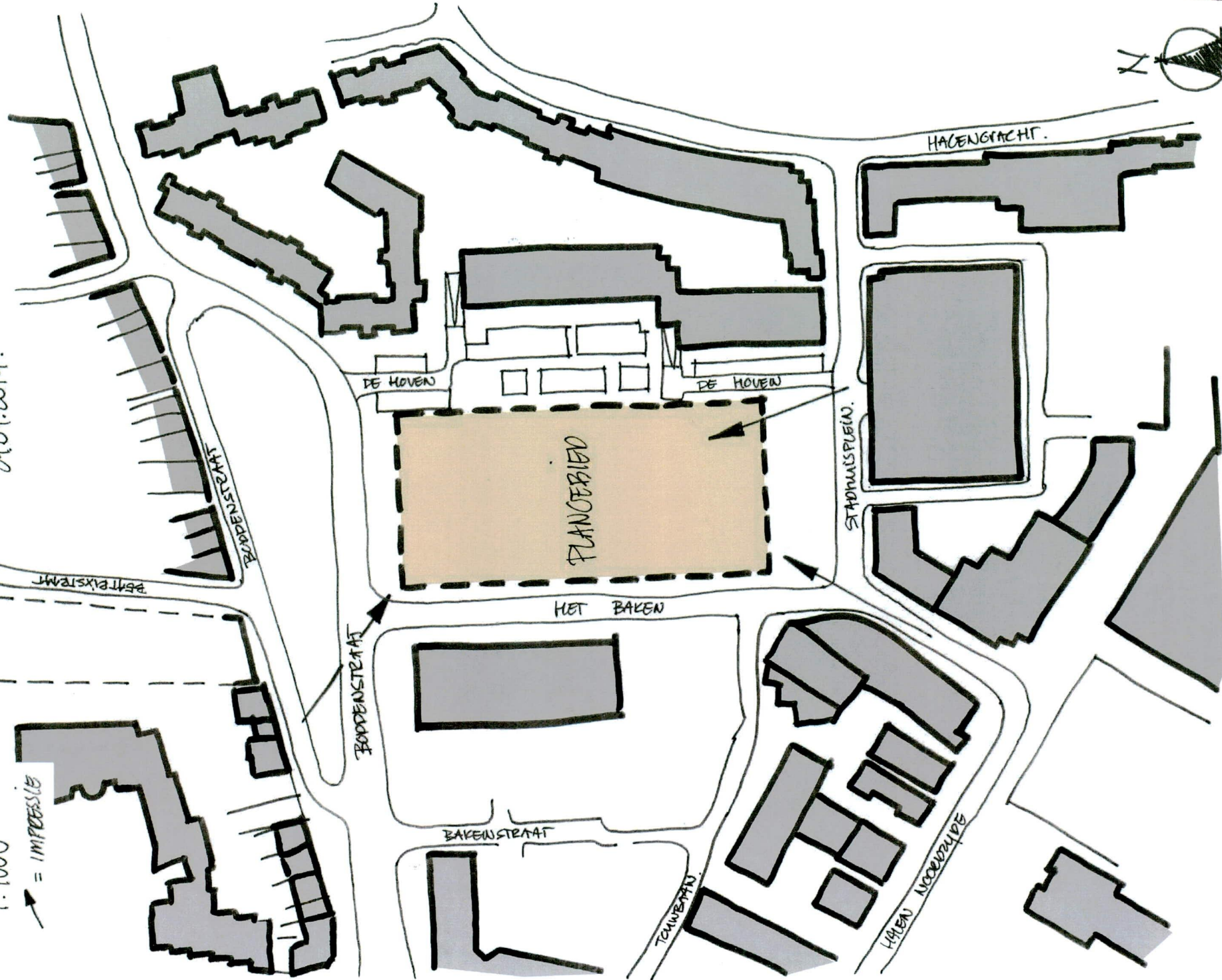

Mr. W.G.F. Schrander
Voorzitter Raad van Bestuur a.i.

STADSWISLOCATIE ALTELO

1:1000

→ = IMPRESSIE

24.04.2014.



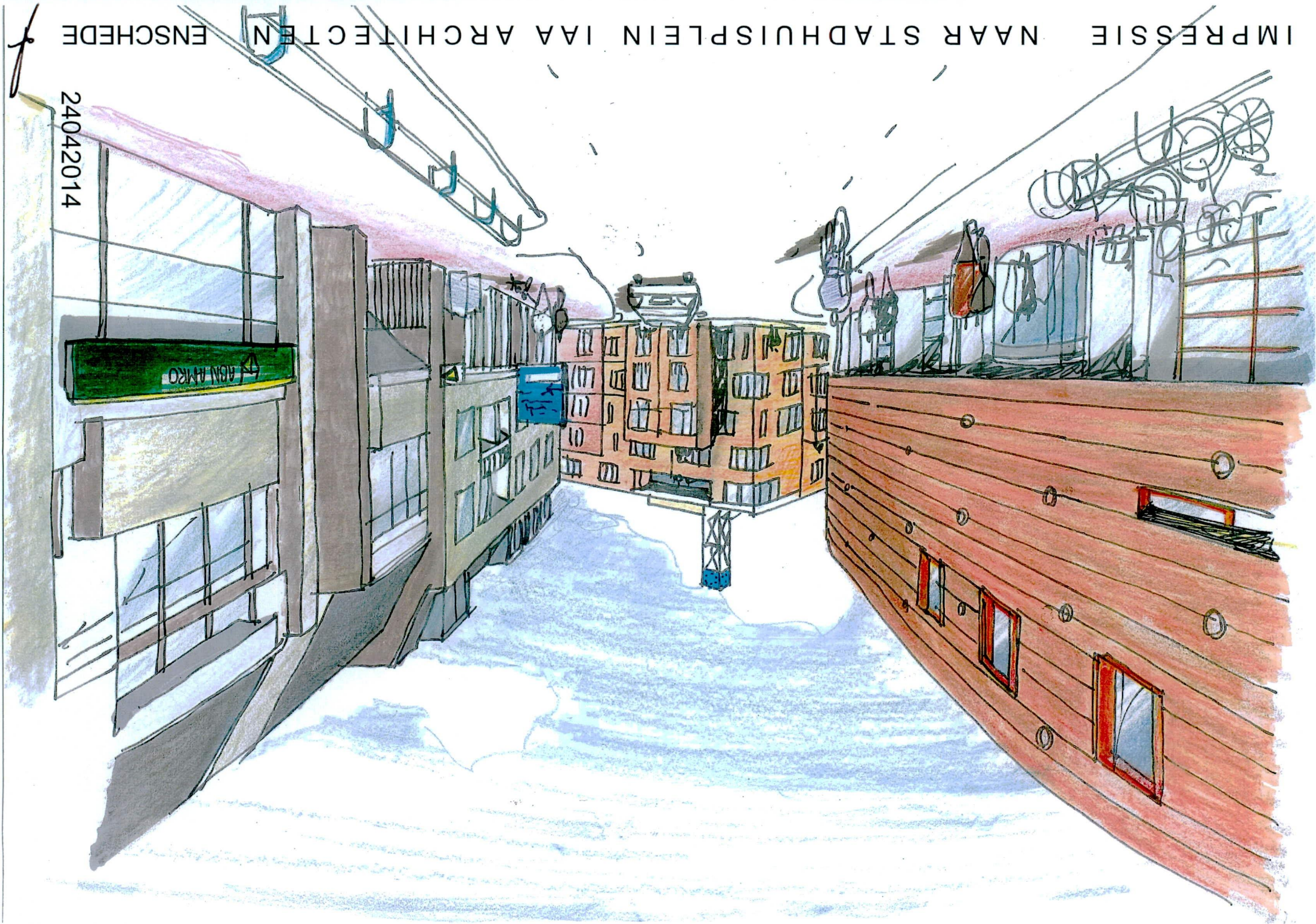


IMPRESSIE BODDENSTRAAT

IAA ARCHITECTEN ENSHEDE

24042014

24042014





IMPRESSIE DE HOVEN

IAA ARCHITECTEN

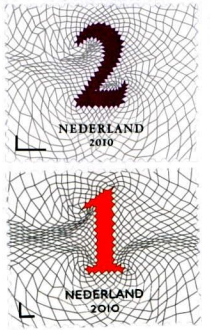
ENSCHEDÉ

24042014

ingenomen door:

ingekomen dd: 29 APR 2014

bestemd voor:



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

Postbus 467
7570 AL Oldenzaal