

Nadeelcompensatie advies

inzake het verzoek om nadeelcompensatie van:

gevestigd aan:

Rosa Luxemburgstraat 15b te Almelo

Conclusie:

Wij adviseren het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo om:

- het verzoek om nadeelcompensatie d.d. 13 november 2017 (bij de gemeente ingekomen op 14 november 2017) namens [REDACTED] Almelo, gevestigd aan Rosa Luxemburgstraat 15b te Almelo, **af te wijzen**;

alsook om:

- ingevolge het bepaalde in artikel 3 lid 4 Algemene Nadeelcompensatieverordening Almelo aan verzoeker het door hem voor de in behandelingneming van het verzoek betaalde legesbedrag **niet** te restitueren.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Het schriftelijke verzoek	4
1.2	Adviesopdracht en -procedure	5
1.3	Horen van partijen en plaatsopname	5
1.4	Voorgeschiedenis	5
1.4.1	Voorgaande advisering en besluitvorming	5
1.4.2	Beroep	6
1.4.3	Hoger beroep	6
1.5	Hernieuwd advies	6
2	Het formeel juridisch kader nadeelcompensatie	7
2.1	Nadeelcompensatie	7
2.2	Wettelijk Schadebesluit	8
2.3	Schadebesluit op grond van een beleidsregel/verordening	8
2.4	Buitenwettelijk Schadebesluit	9
2.5	Conclusie	9
3	Beoordeling van het verzoek	10
3.1	Ontvankelijkheid en gelaedeerd belang	10
3.2	Opvolgende werkzaamheden en onderliggende besluitvorming	10
3.2.1	Niet ontvankelijk deel van het verzoek	11
4	Overwegingen van de adviseur	12
4.1	Van toepassing zijnde recht	12
4.2	Het object waarvoor schadevergoeding wordt gevraagd	13
4.3	Ten aanzien van het verzoek	13
4.3.1	Werkzaamheden als gevolg van het Binnenstadplan Almelo	13
4.3.2	Afsluiten, herinrichten en uiteindelijk slopen Havenpassage	14
4.4	Conclusie	15
5	Voorzienbaarheid en causaal verband	16
5.1	Schadeoorzaak	16
5.2	Voorzienbaarheid	16
5.3	Causaal verband	16
5.3.1	Beoordeling causaal verband	17
6	Onevenredig nadeel	18
6.1	Overwegingen Afdeling Bestuursrechtspraak	18
7	Berekening van de schade	20
7.1	Voorbehoud t.a.v. de aangeleverde stukken	20
7.2	Schadeberekenningsperiode	21
7.2.1	Naijlperiode	21
7.2.2	Tussenconclusie	21

7.3	Referentieperiode en -omzet	21
7.3.1	Inflatiecorrectie	22
7.4	Bepalen normomzet	23
7.5	Vaststellen omzetsderving	24
7.6	Berekening van het nadeel	25
7.7	Normaal maatschappelijk risico	26
7.7.1	Schadebeperking	26
7.7.2	Vaststelling forfait	27
7.7.3	Berekening vergoedbaar nadeel	27
7.8	Conclusie	28
8	Advies	29

1 Inleiding

Namens [REDACTED] en [REDACTED] (hierna: verzoeker) is een verzoek om nadeelcompensatie ingediend bij de gemeente Almelo. Het verzoek heeft betrekking op gestelde schade die verzoeker als eigenaar van de onderneming [REDACTED]melo heeft geleden door diverse besluiten en werkzaamheden in en om de binnenstad van Almelo.

1.1 Het schriftelijke verzoek

Middels een brief van 27 december 2017 heeft [REDACTED] namens verzoeker bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo een verzoek ingediend gericht op het verkrijgen van een schadevergoeding wegens nadeelcompensatie op grond van diverse (verkeers)besluiten en de als gevolg daarvan uitgevoerde werkzaamheden in het centrum van Almelo ter hoogte van de onderneming. Een afschrift van het verzoek met het formulier is als **bijlage 1** toegevoegd.

Namens verzoeker zijn bij het verzoek financiële stukken aangeleverd in de vorm van een overzicht van de omzetten over de periode van 2013 tot en met november 2016.



Afbeelding 1: Verzoekers onderneming medio 2015, gezien vanaf de hoek Hagenstraat/Rosa Luxemburgstraat.

1.2 Adviesopdracht en -procedure

De gemeente Almelo beschikt over de "Algemene nadeelcompensatieverordening gemeente Almelo". Deze is op 6 december 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Almelo vastgesteld waarna deze op 20 december 2011 in werking is getreden. Deze verordening bepaalt dat in beginsel de schade wordt vergoed aan degene die nadeel heeft geleden als gevolg van rechtmatige besluiten of handelingen. Een aanspraak bestaat alleen indien de betrokkene onevenredig zwaar is getroffen in vergelijking tot andere personen of bedrijven. Voorts wordt alleen die schade vergoed, welke uitgaat boven het normaal maatschappelijk risico c.q. het normaal ondernemers risico.

Geen schadevergoeding wordt toegekend indien de schadeveroorzakende maatregel of handeling voorzienbaar was. Evenmin wordt de schade vergoed welke is ontstaan door eigen toedoen van een betrokkene, dan wel welke door betrokkene te voorkomen was geweest (schade beperkend handelen).

Het college van burgemeester en wethouders van Almelo heeft Thorbecke verzocht advies uit te brengen naar aanleiding van onderhavig verzoek om nadeelcompensatie.

1.3 Horen van partijen en plaatsopname

Gevolg gevend aan hetgeen in artikel 9 van de verordening nadeelcompensatie – gemeente Almelo is bepaald zijn gemachtigde en verzoeker in de gelegenheid gesteld om het verzoek om nadeelcompensatie mondeling nader toe te lichten.

Bij de hoorzitting was het college burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo eveneens aanwezig, te dezen vertegenwoordigd door [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED]. Namens [REDACTED] was [REDACTED] aanwezig (hierna: de adviseur). Van het verhandelde ter zitting is een verslag gemaakt. Dit verslag is als **bijlage 2** bijgevoegd.

De adviseur heeft zich ter plaatse aan de Haven Noordzijde te Almelo georiënteerd. Een fotobijlage is als **bijlage 3** aan dit advies toegevoegd.

1.4 Voorgeschiedenis

Ten aanzien van het onderhavige verzoek is eerder geadviseerd, heeft besluitvorming plaatsgevonden en zijn door de rechtbank en de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraken gedaan.

1.4.1 Voorgaande advisering en besluitvorming

Naar aanleiding van het verzoek is op 1 mei 2018 een conceptadvies aan gemachtigde van verzoeker en het college verzonden. In het conceptadvies is geconcludeerd dat verzoeker niet tot de beperkte groep van direct geraakte ondernemers behoort en daarmee niet voldoet aan het criterium van de speciale last, waarmee geadviseerd is het verzoek af te wijzen. Door

partijen is niet inhoudelijk op het concept gereageerd. Op 15 juni is een definitieve versie van het advies aan partijen aangeboden. Het college heeft bij besluit van 10 juli 2018 in overeenstemming met het advies het verzoek om nadeelcompensatie afgewezen. Op 21 augustus 2018 is namens verzoeker bezwaar tegen dit besluit gemaakt. De gronden zijn bij brief van 18 september 2018 aangevuld. In navolging van het advies van de commissie bezwaarschriften d.d. 28 november 2018 is bij besluit van 24 januari 2019 het bezwaar ongegrond verklaard.

1.4.2 Beroep

Namens verzoeker is op 8 maart 2019 beroep ingesteld bij de rechtbank Overijssel tegen de beslissing op bezwaar. Bij brief van 4 april 2019 zijn de gronden van het beroep aangevuld. Namens het college is bij brief van 10 mei 2019 een verweerschrift ingediend. De rechtbank heeft het beroep op 6 augustus 2019 behandeld. Bij uitspraak van 16 augustus 2019 is het beroep ongegrond verklaard.¹

1.4.3 Hoger beroep

Bij brief van 4 oktober 2019 is namens verzoeker hoger beroep ingesteld tegen de uitspraak van de rechtbank Overijssel bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Namens het college is bij brief van 13 december 2019 een verweerschrift ingediend. De Afdeling heeft de zaak op 17 augustus 2020 behandeld.

Bij tussenuitspraak van 8 september 2021 heeft de Afdeling het college opgedragen het besluit van 22 januari 2019 toereikend te motiveren dan wel te wijzigen.² Bij uitspraak van 22 december 2021 is het besluit van 22 januari 2019 vernietigd wegens overschrijding van de in de tussenuitspraak vermelde termijn.³ Daarbij is het college opgedragen binnen 9 weken na uitspraak een nieuwe beslissing op bezwaar te nemen met inachtneming van de tussenuitspraak. Tegen dit besluit kan enkel bij de Afdeling beroep worden ingesteld.

1.5 Hernieuwd advies

Dit advies is een nieuw advies naar aanleiding van hiervoor genoemde uitspraken van de Afdeling. Dit advies dient ter motivatie van de nieuwe beslissing op bezwaar. Om tot een inhoudelijke beoordeling van de gestelde schade te kunnen komen, in overeenstemming met hetgeen de Afdeling overweegt onder rechtsoverweging 7.2 van haar tussenuitspraak, heeft de adviseur gemachtigde van verzoeker, [REDACTED], werkzaam als advocaat bij [REDACTED] advocatuur, (herhaald) verzocht om het aanleveren van nadere financiële gegevens. Bij email van 12 januari 2022 zijn deze gegevens ontvangen. Op grond van deze gegevens zal in dit advies worden beoordeeld of sprake is van schade en of deze schade boven het normaal maatschappelijk risico uit komt. Gelet op de termijn waarin het college een besluit dient te nemen, zal direct definitief worden geadviseerd (geen concept).

¹ Rechtbank Overijssel 16 augustus 2019, ECLI:NL:RBOVE:2019:2922.

² ABRvS 8 september 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1988.

³ ABRvS 22 december 2021, ECLI:NL:RVS:2021:2940.

2 Het formeel juridisch kader nadeelcompensatie

In het bestuursrecht zijn verschillende manieren om nadeelcompensatie (schadevergoeding) te verkrijgen in verband met een (on)rechtmatig besluit of handelen van een bestuursorgaan.

1. **Zuiver schadebesluit**

Er wordt een zelfstandig verzoek om schadevergoeding gedaan bij het bestuursorgaan. Het gaat hierbij principieel om schadevergoeding naar aanleiding van rechtmatig overheidshandelen. Ook wettelijke schadevergoedingsregelingen, zoals opgenomen in artikel 6.1 Wro (planschade) en artikel 7.18 Waterwet (voorheen artikel 41 Grondwaterwet) zijn aan te merken als mogelijkheid een zuiver schadebesluit uit te lokken.

2. **Onzuiver schadebesluit**

Er wordt bezwaar gemaakt of beroep ingesteld tegen een besluit van het bestuursorgaan op grond van de stelling dat het besluit niet had mogen worden genomen zonder het bieden van een schadevergoeding. Gesteld wordt aldus dat het besluit onrechtmatig is indien niet tegelijk wordt voorzien in vergoeding van de eruit voortvloeiende schade.

3. **Afdeling 8:4 Awb**

Er wordt door de rechter een schadevergoeding toegekend na gegrondverklaring van het beroep. Hierbij gaat het om schadevergoeding naar aanleiding van een onrechtmatig besluit en er wordt mede onder verstaan een zelfstandige aanvraag om schadevergoeding nadat de bestuursrechter alleen heeft vastgesteld dat het schadeveroorzakende besluit onrechtmatig was. (Deze afdeling is per 1 juli 2013 in werking getreden en heeft de artikelen 8:73 en 8:73a Awb vervangen).

4. **Privaatrechtelijke weg/Burgerlijke rechter**

Het bestuursorgaan wordt aansprakelijk gesteld op grond van artikel 6:162 BW wegens onrechtmatige daad. Het gaat hierbij om schadevergoeding nadat is komen vast te staan dat het oorspronkelijke besluit onrechtmatig is geweest, waardoor schade is ontstaan. In het arrest Groningen-Raatgever (17-12-1999) heeft de Hoge Raad bepaald dat de mogelijkheden als bedoeld in artikel 8:73 Awb (zie hierboven onder 3) er niet aan in de weg staan dat de rechtsbescherming via de burgerlijke rechter verloopt. Zelfs nadat de termijn van indienen van een bestuursrechtelijk rechtsmiddel tegen het schadebesluit al is verstreken.

2.1 **Nadeelcompensatie**

Bij nadeelcompensatie is sprake van een **zuiver schadebesluit** zoals hierboven beschreven. Hierna zal nader worden ingegaan op de vraag in welke gevallen het uitlokken van een zuiver schadebesluit mogelijk is en in welke gevallen het schadebesluit appellabel is.

Handelen van een overheidsinstantie kan - hoe rechtmatig de handeling ook moge zijn - toch leiden tot schade voor een of meer betrokkenen.

De jurisprudentie kent talloze schadefactoren die tot een verslechtering kunnen leiden voor een belanghebbende die in een rechtstreekse rechtsbetrekking staat tot het besluit

(handelen). Te denken valt aan inkomensschade, vermogensschade, omrijdschade, vertragingsschade als gevolg van bijvoorbeeld het intrekken van vergunningen, verminderde bereikbaarheid en zichtbaarheid, verminderde bruikbaarheid van een perceel, verlies aan attentiewaarde, verplaatsingsschade, etc.

Voor de vergoeding van deze schade kan een gedupeerde een verzoek doen om een zuiver schadebesluit. Hierbij kan een onderscheid worden gemaakt tussen wettelijke en buitenwettelijke schadebesluiten. Een tussenvorm is het schadebesluit op grond van een bekendgemaakte beleidsregel.

2.2 Wettelijk Schadebesluit

Van een wettelijk schadebesluit is sprake indien een wettelijke bepaling aan een bestuursorgaan de bevoegdheid geeft om een schadevergoeding of schadeloosstelling toe te kennen. Voorbeelden hiervan zijn onder andere artikel 6.1 Wro (voorheen artikel 49 WRO), artikel 7.18 Waterwet (voorheen artikel 41 Grondwaterwet) en artikel 15.20 Wet Milieubeheer. Of ook daadwerkelijk alle schade voor vergoeding in aanmerking komt is afhankelijk van de reikwijdte van de wettelijke bepaling en de ter zake gevormde jurisprudentie. Het oude artikel 49 WRO ging bijvoorbeeld uit van '*een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding*'. In de rechtspraak is dit zo geïnterpreteerd dat in beginsel alle schade die rechtstreeks voortvloeit uit het schadeveroorzakende besluit voor vergoeding in aanmerking komt. Het nieuwe planschadeartikel 6.1 Wro gaat uit van '*een tegemoetkoming in de schade*'. De wettelijke bepalingen geven aan dat de schade voor eigen rekening blijft in geval van 'normaal maatschappelijk risico'.

Een zelfstandig schadebesluit op grond van een wettelijk voorschrift is appellabel. Hiertegen staan de gangbare rechtsmiddelen open (bezwaar/beroep/hoger beroep). Planschade is dus een vorm van nadeelcompensatie op grond van een wettelijke regeling.

In casu is artikel 6.1 Wro niet van toepassing nu geconcludeerd kan worden dat er geen planologisch schadeveroorzakend besluit genomen is. Evenmin is de adviseur gebleken van de toepasselijkheid van enig ander besluit op grond waarvan een wettelijke schadevergoedingsregeling bestaat.

2.3 Schadebesluit op grond van een beleidsregel/verordening

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft ook de beleidsregel aanvaard als grondslag voor het nemen van een schadebesluit. Een bestuursorgaan kan op basis van een gepubliceerde beleidsregel of een verordening een appellabel zelfstandig schadebesluit nemen.

De gemeente Almelo beschikt over een nadeelcompensatieverordening.⁴ De claim kan dan ook op grond van deze verordening worden afgehandeld.

⁴ Algemene Nadeelcompensatieverordening gemeente Almelo, in werking getreden op 20 december 2011.

2.4 Buitenwettelijk Schadebesluit

Bij ontbreken van een wettelijke regeling of een beleidsregel kan er toch sprake zijn van voor vergoeding in aanmerking komende schade als gevolg van een publiekrechtelijke (rechts) handeling. Besluiten die in dit kader worden genomen zijn de zogenaamde buitenwettelijke zelfstandige schadebesluiten. Zij zijn volledig gebaseerd op jurisprudentie en worden beheerst door het beginsel van '*gelijkheid voor de openbare lasten*', ook wel het '*égalitébeginsel*' genoemd.

2.5 Conclusie

Het verzoek om schadevergoeding namens de heer en [REDACTED], als eigenaren van Multivlaai Almelo en gevestigd aan de Rosa Luxemburgstraat 15b te Almelo, dient in beginsel te worden opgevat als een verzoek tot het nemen van schadebesluit op grond van de Algemene Nadeelcompensatieverordening gemeente Almelo.

3 Beoordeling van het verzoek

Voordat het kan worden beoordeeld of verzoeker schade heeft geleden en dat deze schade als nadeelcompensatie vergoed moet worden, dient te worden beoordeeld of het verzoek voldoet aan de Algemene Nadeelcompensatieverordening gemeente Almelo.

3.1 Ontvankelijkheid en gelaedeerd belang

Om te beoordelen of verzoeker ontvankelijk is in het verzoek is het van belang te weten wanneer de werkzaamheden in de directe omgeving van de Rosa Luxemburgstraat te Almelo zijn uitgevoerd. Namens verzoeker is in het schriftelijke verzoek niet aangegeven wanneer deze werkzaamheden plaats hebben gevonden. Tijdens de hoorzitting is toegelicht dat de werkzaamheden in de periode van 2013 tot medio 2017 op diverse locaties plaats hebben gevonden. Daarnaast is de afsluiting van de Havenpassage als zeer nadelig ervaren zijn.

In paragraaf 2.5 is al vastgesteld dat de gemeente Almelo beschikt over een nadeelcompensatieverordening. In de Algemene Nadeelcompensatieverordening gemeente Almelo is in artikel 3 lid 2 opgenomen dat een aanvraag ingediend moet worden binnen een termijn van één jaar na 31 december van het jaar waarop het verzoek betrekking heeft. Namens verzoeker is het verzoek op 27 december 2017 ingediend. Zoals aangegeven wordt namens verzoeker gesteld dat de werkzaamheden en herinrichting allen het directe gevolg van het centrumplan zijn en dat deze van 2013 tot medio 2017 plaats hebben gevonden. De termijn loopt dan tot 31 december 2018, waarmee het verzoek binnen de verjaringstermijn is ingediend en verzoeker ontvankelijk zou zijn in het verzoek. Van belang is echter of deze samenhang tussen de afzonderlijke werkzaamheden en projecten objectief kan worden vastgesteld.

3.2 Opvolgende werkzaamheden en onderliggende besluitvorming

Zoals opgemerkt zijn op diverse locaties in en om het centrum van Almelo werkzaamheden uitgevoerd. Deze projecten maakten deel uit van de totale herinrichting van het centrum, vervat in het Binnenstadplan Almelo. Gelet op artikel 3 lid 2 van de Algemene Nadeelcompensatieverordening gemeente Almelo dient het verzoek om nadeelcompensatie uiterlijk binnen een periode van één jaar na 31 december van het jaar waarop het verzoek betrekking heeft, bij het college te worden ingediend. Indien de besluiten of handelingen zich over meerdere jaren uitstrekken, dient het verzoek te worden ingediend uiterlijk één jaar na 31 december van het jaar waarop de besluiten of handelingen een einde hebben genomen.

Bij raadsbesluit van 17 februari 2015 (kenmerk 1502613) is het plan voor de ontwikkeling van de gronden in de directe nabijheid van verzoekers onderneming (de Markt en Havenpassage) vastgesteld. De werkzaamheden welke hieruit voortvloeien zijn in afzonderlijke projecten uitgevoerd. Dit raadsbesluit is als **bijlage 4** toegevoegd.

Hoewel het raadsbesluit zelf buiten de termijn valt, zijn de daaropvolgende projecten en werkzaamheden wel aan dit raadsbesluit te koppelen. Daarmee komen deze werkzaamheden

als mogelijke schadeoorzaken voor beoordeling in aanmerking, aangezien de samenhangende werkzaamheden in 2016 en 2017 plaats vonden en daarmee pas verjaren na indienen van het onderhavige verzoek. Voor een uitgebreide uiteenzetting van de aan het raadsbesluit te koppelen besluiten, projecten en werkzaamheden wordt naar paragraaf 4.3 verwezen.

3.2.1 Niet ontvankelijk deel van het verzoek

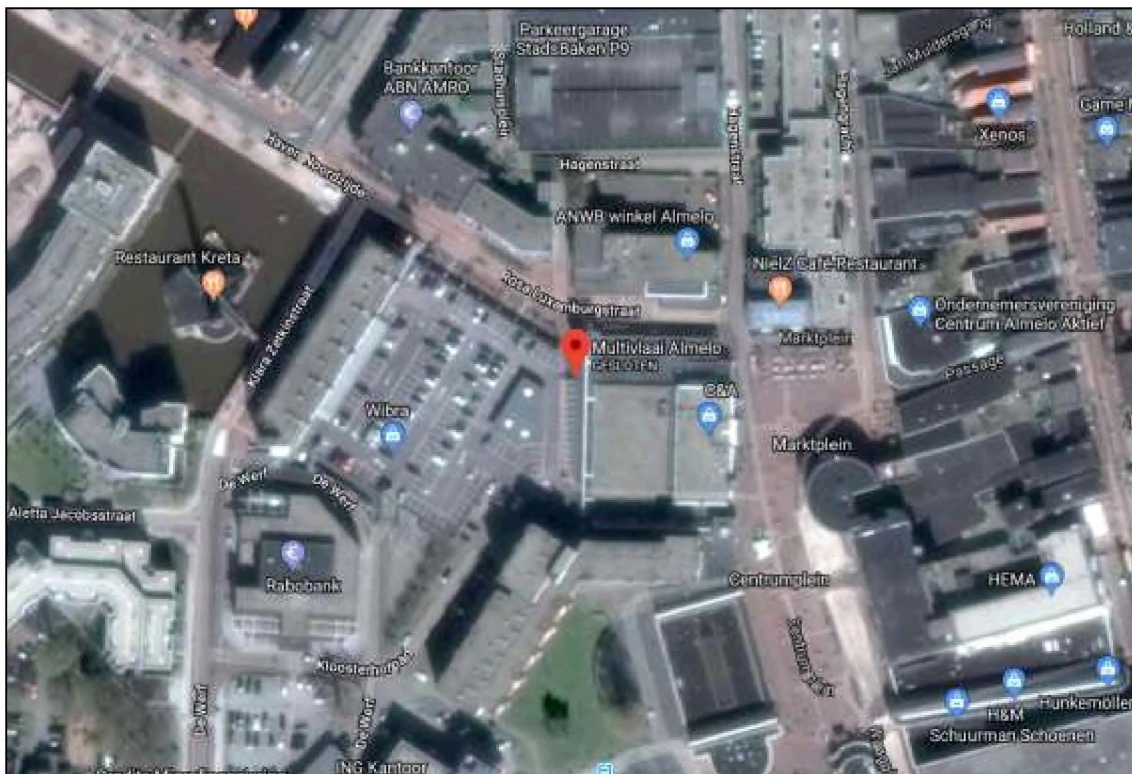
In het verzoek en met name tijdens de hoorzitting is namens verzoeker ook aangegeven dat nadeel is ondervonden van werkzaamheden in de periode voor de uitvoering van de aan het Binnenstadplan Almelo te koppelen werkzaamheden, zoals werkzaamheden ter hoogte van De Werf en Klara Zetkinstraat. Deze feitelijke werkzaamheden en voorliggende verkeersbesluiten zijn echter, naar het oordeel van de adviseur, niet te koppelen aan het raadsbesluit tot vaststellen van het Binnenstadplan Almelo. De werkzaamheden en verkeersbesluiten dateren immers van voor 17 februari 2015. Aangezien deze werkzaamheden zijn afgerond voor 1 januari 2016, zijn deze als schadeoorzaak verjaard. Een verzoek tot nadeelcompensatie op grond van deze niet aan het Binnenstadplan Almelo te relateren infrastructurele werkzaamheden had moeten worden ingediend voor 31 december van het jaar na afronding van deze werkzaamheden. Verzoeker is ten aanzien van dit deel van het verzoek niet-ontvankelijk.

4 Overwegingen van de adviseur

4.1 Van toepassing zijnde recht

Het onderhavige verzoek is gebaseerd op de nadeelcompensatieverordening. Het égalitébeginsel, een ongeschreven rechtsbeginsel, is in deze verordening verankerd. Dit beginsel verplicht tot het vergoeden van de onevenredige nadelen die rechtmatige handelingen in het kader van de uitoefening van een aan het publiekrecht ontleende bevoegdheid hebben veroorzaakt. Er bestaat alleen dan recht op vergoeding van schade indien de schade het normale maatschappelijke risico te boven gaat, het moet gaan om een abnormale last en een speciale last en het moet gaan om een beperkte groep die ten opzichte van anderen onevenredig wordt getroffen. Met betrekking tot het normale maatschappelijke risico wijst de adviseur erop dat de hoogte van het normaal maatschappelijk risico niet in de gemeentelijke verordening is opgenomen en dus gemotiveerd zal moeten worden vastgesteld.

De schade moet voortvloeien uit een publiekrechtelijke bevoegdheid en er moet een voldoende causaal verband zijn tussen de schade en het schadeveroorzakende besluit(en). Uit de jurisprudentie volgt dat het op de weg van verzoeker ligt om de schade en het causale verband tussen de schade en de gestelde oorzaken voldoende aannemelijk te maken. Ook mag de schade niet voorzienbaar zijn geweest voor verzoeker ten tijde van de start van de onderneming. Uit de jurisprudentie blijkt voorts dat eventuele voordelen moeten worden verrekend.



Afbeelding 2: Luchtfoto met de locatie van verzoekers onderneming (rode aanduiding) en omgeving.

4.2 Het object waarvoor schadevergoeding wordt gevraagd

Het betreft de onderneming gevestigd in een deel van het complex 'Havenpassage', gelegen aan de Rosa Luxemburgstraat 15b te Almelo. In het pand is [REDACTED] gevestigd welke wordt gedreven door verzoeker. De Rosa Luxemburgstraat is een weg van en naar het centrum van Almelo en komt uit op het Marktpllein. Ten westen komt de weg uit op de Klara Zetkinstraat, het Baken en de Haven Noordzijde. Het pand waarin [REDACTED] Almelo gevestigd was, maakt onderdeel uit van een groter complex onder de naam 'Havenpassage'. In dit complex waren diverse ondernemingen gevestigd. Verzoeker is geen eigenaar van het pand waarin zijn onderneming gevestigd was, het verzoek richt zich derhalve niet op vermogensschade, maar op omzetsderving.

4.3 Ten aanzien van het verzoek

Op grond van de aan de adviseur ter beschikking gestelde informatie is het navolgende duidelijk geworden. De schade welke in het verzoek en ter zitting is aangehaald vloeit voort uit een drietal te onderscheiden gebeurtenissen.

1. Het Binnenstadplan Almelo. De herinrichting van de Binnenstad van Almelo, specifiek de werkzaamheden gekoppeld aan het besluit waarmee de Havenpassage en het Marktpllein en directe omgeving opnieuw zal worden ingericht. Deze werkzaamheden hebben van februari 2016 tot en met maart 2017 plaats gevonden. Zie paragraaf 4.3.1 voor een uitgebreide beschrijving;
2. De overige werkzaamheden in de directe omgeving van verzoekers onderneming. Deze zijn echter, zoals in paragraaf 2.1.2 opgemerkt, niet te herleiden aan het raadsbesluit van 17 februari 2015. Voor zover de adviseur kennis heeft genomen van deze werkzaamheden en de uitvoer ervan, is geconcludeerd dat deze in ieder geval zijn afgerond voor 1 januari 2016 en het verzoek op dit punt op grond van artikel 3 lid 2 Algemene Nadeelcompensatieverordening gemeente Almelo wegens verjaring als niet-ontvankelijk dient te worden verklaard;
3. Het (besluit tot) afsluiten van enkele van de uitgangen van de Havenpassage en het plaatsen van een afscheiding in het complex.

4.3.1 Werkzaamheden als gevolg van het Binnenstadplan Almelo

In het onderstaande overzicht zijn de afzonderlijke (deel)projecten ter uitvoering van het raadsbesluit van de raad van de gemeente Almelo d.d. 17 februari 2015 (kenmerk 1502613) en het daaropvolgende aangepaste raadsbesluit van 5 januari 2016 (kenmerk 1503371) nader omschreven. Het raadsbesluit van 5 januari 2016 is als **bijlage 5** bij dit advies gevoegd. In **bijlage 6** is het gefaseerde overzicht van de werkzaamheden (projecten) opgenomen. Deze projecten tevens zijn digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website en www.onscentrumvoorelkaar.nl.

Fase 1

De werkzaamheden zijn begin februari 2016 gestart. In deze fase is gestart met het project 'Het Warenhuis'. Het voormalig V&D gebouw is herontwikkeld tot 30 appartementen. Deze zijn uiteindelijk opgeleverd in december 2016. Volgens planning duurden deze werkzaamheden tot

medio oktober 2016, waarna de appartementen inpandig verder zijn afgewerkt tot oplevering. Deze laatste periode kan echter buiten beschouwing blijven aangezien de werkzaamheden inpandig waren.

Fase 2

In deze tweede fase is het project 'Ontwikkeling Waagplein' uitgevoerd. De oostgevel van het Waagplein is gereconstrueerd en in deze periode is ook het pand van de voormalige [REDACTED] vestiging gesloopt. Volgens planning duurden deze werkzaamheden van september 2016 tot medio november 2016. Het is de adviseur niet gebleken dat de planning niet gehaald is.

Fase 3

De volgende fase was het project 'Uitbreiding, verbouwing en nieuwbouw deelgebied Haven – Zuid'. Tijdens deze fase is ondermeer onder het pand van de voormalige [REDACTED] gesloopt, zijn diverse kabels en leidingen en rioleringen verlegd en is een deel van de toekomstige bouwgrond bouwrijp gemaakt. Ook is een deel van de Havenpassage afgesloten middels een tijdelijke wand. Volgens planning duurden deze werkzaamheden van medio oktober 2016 tot eind januari 2017. Het is de adviseur gebleken dat deze planning niet gehaald is.

Fase 4

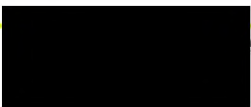
In deze laatste fase is het project 'Woonkwadrant en Haven Zuid' in twee delen uitgevoerd. Met dit project is eerst de bestaande voormalige Kloosterhofflat vernieuwbouw en gedeeltelijke gesloopt. Dit deelproject is volgens planning uitgevoerd van medio oktober 2016 tot eind september 2017. Vervolgens is eind januari 2017 gestart met de aanleg van (de basis voor) de nieuwe Stadstuin en is een deel van de nieuwbouw op de markt in de vorm van de realisatie van nieuwe appartementen en winkels uitgevoerd. Volgens planning zal dit deel van de werkzaamheden tot juli 2018 voorduren.

Latere fase(n)

Na de voorgaande fasen zal medio 2018 begonnen worden met het aanleggen van de Havenkom en de herinrichting van de Waterboulevard. Ook zal het pand van [REDACTED] gesloopt worden. Deze werkzaamheden vinden echter in het geheel plaats nadat verzoeker zijn onderneming is gestaakt, waarmee deze fase buiten beschouwing zal blijven.

4.3.2 Afsluiten, herinrichten en uiteindelijk slopen Havenpassage

Naast de reeds besproken werkzaamheden in de vorm van diverse afzonderlijke projecten in de directe omgeving van verzoekers onderneming, is door de gemeente Almelo als eigenaar van het winkelcomplex Havenpassage besloten om een deel van het complex af te sluiten en een inpandige scheidingswand te plaatsen. Voordat deze feitelijke handelingen meegewogen kunnen worden is het van belang vast te stellen of in casu sprake is van publiekrechtelijk handelen door het college of dat er sprake is van privaatrechtelijk handelen door de gemeente Almelo als eigenaar van de onroerende zaak.



Het is de adviseur gebleken dat er reeds meerdere procedures namens c.q. door verzoeker is gevoerd ten aanzien van onder andere de hoogte van de huur. De huurwaarde van het pand waarin verzoekers onderneming gevestigd was is naar het oordeel van de adviseur afhankelijk van de locatie, inrichting en uitstraling van het complex en de bereikbaarheid van verzoekers onderneming. Ten aanzien van de locatie, inrichting en uitstraling is de huurwaarde een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen huurder en verhuurder. Mogelijke schade door (te hoge) huurpenningen zal dan ook, zoals reeds is aangevangen, via de privaatrechtelijke weg gevoerd moeten worden. Ten aanzien van de bereikbaarheid echter, zoals ook blijkt uit het overzicht van werkzaamheden (bijlage 6), kan niet worden gesteld dat het te dele afsluiten van de Havenpassage als zuiver privaatrechtelijk handelen (ex 5:1 BW) door de gemeente Almelo kan worden aangemerkt. Dit afsluiten heeft gevolgen voor de bereikbaarheid en kan daarmee gevolgen hebben voor de omzet uit verzoekers onderneming. Dit afsluiten valt daarmee onder de projecten zoals opgenomen in paragraaf 4.3.1 en zal worden meegenomen onder de mogelijk schadeveroorzakende werkzaamheden.

4.4 Conclusie

De door verzoeker gesteld geleden schade kan in beginsel (ten dele) voortvloeien uit de in paragraaf 4.3.1 beschreven werkzaamheden door of namens de gemeente Almelo. Mogelijke schade ten gevolge van werkzaamheden welke voor het raadsbesluit d.d. 17 februari 2015 zijn uitgevoerd, eventueel op grond van (verkeers)besluit(en), komen wegens verjaring niet voor vergoeding in aanmerking. Dit geldt ook voor zuiver privaatrechtelijke handelingen van de gemeente Almelo als verhuurder van het pand waar aanvragers onderneming in gevestigd was. Dit deel van de schade dient via een afzonderlijke procedure te worden ingebracht. In het navolgende zal worden beoordeeld of de gesteld geleden schade het gevolg is van de projecten en het verrichten van de wegwerkzaamheden als onderdeel van het Binnenstadplan Almelo en of deze schade mogelijk voor vergoeding in aanmerking komt.

5 Voorzienbaarheid en causaal verband

5.1 Schadeoorzaak

Door en namens verzoeker wordt gesteld dat de inkomensschade voortvloeit uit de werkzaamheden in het centrum van Almelo en meer in het bijzonder door werkzaamheden als onderdeel van de uitvoering van het Binnenstadplan Almelo.

De schade moet zijn ontstaan binnen het kader van de uitoefening door het college van burgemeester en wethouders van Almelo van een aan het publiekrecht ontleende bevoegdheid (zie onder ander de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 6 mei 1997 (AB 1997, 229) 'Van Vlodrop'). De gesteld geleden schade zal daarom in beginsel het gevolg kunnen zijn van het feitelijk handelen door dan wel namens de gemeente Almelo hetgeen een in beginsel rechtmatige uitoefening van de publiekrechtelijke taak is.

De adviseur concludeert dat er in ieder geval sprake is van een rechtmatig besluit of handeling door dan wel namens de gemeente Almelo.

5.2 Voorzienbaarheid

Als de werkzaamheden zouden zijn gepland nadat verzoeker zijn onderneming zou zijn gestart dan waren de werkzaamheden bij aanvang van de bedrijfsvoering in 2013 voorzienbaar geweest. Het is de adviseur niet gebleken dat de gewraakte werkzaamheden voor verzoeker voorzienbaar waren.

5.3 Causaal verband

In het verzoekschrift heeft verzoeker gesteld schade te hebben geleden als gevolg van de (weg)werkzaamheden in het centrum van Almelo. Bepaald moet worden of de gehele schade, dan wel een deel van deze schade, rechtstreeks het gevolg is van deze wegwerkzaamheden.

Uit de aangeleverde cijfers (opgenomen in bijlage 1) blijkt dat de omzet van verzoeker een dalende lijn vertoont. De cijfers geven een index cijfer, bestaande uit de omzet uit 2012 en vervolgens de omzetten uit 2013 tot en met 2015. Over 2016 is een deel van de omzet gegeven en vervolgens geprognoseerd over het gehele jaar. Over de eerste helft van 2017 is ook de omzet geprognoseerd. Werkelijke cijfers ontbreken bij het verzoek. In het overzicht met jaaromzetten is de omzet van verzoeker afgezet tegen het branchegemiddelde en het omzetverlies berekend op basis van het verschil tussen de omzet uit verzoekers onderneming en dat branchegemiddeld per jaar. Daarbij zijn ook procentuele dalingen uit verzoekers onderneming per jaar gegeven, net als voor de daling in procenten uit het branchegemiddelde. In het tweede deel van de aangeleverde cijfers is de (deriving van) de brutowinst op basis van de berekende omzetderiving berekend. Daarbij is ook de maandelijkse deriving van de brutowinst vanaf 1 augustus 2017 berekend.

Ten aanzien van het causaal verband dient te worden beoordeeld of de omzetsdaling van verzoekers onderneming het causale gevolg is van de uitvoer van de diverse projecten en (weg)werkzaamheden welke aan het Binnenstadplan Almelo te koppelen zijn.

5.3.1 Beoordeling causaal verband

Ten aanzien van de omzetsdaling over de periode tot en met 2014 is het causale verband tussen de omzetsdaling en het Binnenstadplan Almelo in ieder geval niet aanwezig, aangezien het raadsbesluit waarmee het Binnenstadplan is vastgesteld pas genomen is op 17 februari 2015. Uit de planning en uit het raadsbesluit van 5 januari 2016 is de adviseur gebleken dat er in 2015 eveneens geen werkzaamheden ten uitvoer van het Binnenstadplan Almelo plaats hebben gevonden, waarmee er voor verzoeker in deze periode ook geen sprake kan zijn van omzetsdaling welke het causale gevolg is van verminderde bereikbaarheid of ander overlast ten gevolge van (weg)werkzaamheden. Pas met de start van de (feitelijke) werkzaamheden in fase 1 (februari 2016) kan er mogelijk sprake zijn van zich causaal tot verzoekers omzetschade verhoudende schade zijn.

De start van de projectmatige werkzaamheden heeft geleid tot aantasting van de toegankelijkheid en bereikbaarheid van de binnenstad van Almelo. Voor de winkelomzet konden deze (weg)werkzaamheden leiden tot minder klandizie en daardoor gederfde inkomsten. Ten aanzien van de omzetsdaling uit 2016 en 2017 kan niet worden uitgesloten dat het causale verband aanwezig is. Daarbij wordt opgemerkt dat omzetsdaling niet alleen aan deze werkzaamheden te relateren valt, maar mogelijk wel ten dele. Welk deel aan van de schade een direct oorzakelijk verband heeft met de in paragraaf 4.3.1 genoemde werkzaamheden en welk deel van de schade veroorzaakt is door andere factoren, primair ten aanzien van de Havenpassage zelf, subsidiair door marktinvoeden, zal moeten worden aangetoond.

6 Onevenredig nadeel

Het égalitébeginsel vormt het centrale stelsel van criteria, ontwikkeld in de rechtspraak, op grond waarvan schadeverzoeken worden beoordeeld. Het beginsel houdt in dat publieke (openbare) lasten gelijkelijk door iedereen gedragen worden.

Als gevolg van dit beginsel, dat zijn weerslag heeft gekregen in artikel 2 van de gemeentelijke nadeelcompensatieverordening, is de gemeente Almelo gehouden tot vergoeding van onevenredige – buiten het normaal maatschappelijk risico vallende en op een beperkte groep burgers of instellingen drukkende – schade als gevolg van rechtmatige besluiten en handelingen.

Aldus moet voor het ontstaan van een schadevergoedingsaanspraak de schade in twee opzichten onevenredig zijn:

1. **Speciale last** – De last moet op een beperkte groep burgers of instellingen drukken.⁵ Deze groep moet duidelijk en bepaalbaar zijn. Van belang is dus om een soort referentiegroep te benoemen van personen of instellingen die zich – in relatie tot het schadeveroorzakende besluit – in een soortgelijke situatie bevindt, maar geen of veel minder schade lijdt.
2. **Abnormale last** – De last mag niet behoren tot het normaal maatschappelijke risico. Het basisuitgangspunt is dat iedereen zowel profijt als nadeel heeft van overheidsoptreden. Tot een bepaald niveau van nadeel is er sprake van normaal maatschappelijk risico. Voor de vraag of in een concreet geval sprake is van een abnormale last, zijn verschillende factoren van belang. Bij normaal maatschappelijk risico gaat het om algemene maatschappelijke ontwikkelingen en nadelen waar men rekening mee kan houden. Er hoeft daarbij vooraf geen inzicht te bestaan over de vorm en omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zal concretiseren, alsmede de aard en de omvang van de nadelen die daaruit eventueel voortvloeien. Of de schade binnen het normaal maatschappelijk risico dient te blijven is afhankelijk van de ernst en omvang van de schade, alsmede de mogelijkheid om nadeel te beperken, de aard van de schadeveroorzakende handeling en van de voorzienbaarheid.

6.1 Overwegingen Afdeling Bestuursrechtspraak

In de tussenuitspraak van 8 september 2021 heeft de Afdeling in rechtsoverweging 7.3 het navolgende overwogen:

"De Afdeling is, anders dan de rechtbank, van oordeel dat het college niet zonder nadere motivering op het advies van [redacted] heeft mogen afgaan en overweegt daartoe als volgt. Tussen partijen is niet in geschil dat er een causaal verband bestaat tussen de gestelde schade en de verrichte werkzaamheden die hebben geduurd van februari 2016 tot en met maart 2017, dus gedurende meer dan een jaar. [appellant A] en [appellant B] wordt verder niet tegengeworpen dat de schade niet voor compensatie in aanmerking komt wegens risicoaanvaarding of omdat op andere wijze in vergoeding daarvan is voorzien. In dat geval

⁵ ABRvS 6 mei 1997, AB 1997, 229, met noot van P.J.J. van Buuren.

ligt het in de rede dat het college, nadat het de schade heeft onderzocht en begroot, eerst beoordeelt of en zo ja in hoeverre die schade binnen het normale maatschappelijke risico of het normale ondernemersrisico valt en daarom voor rekening van [appellant A] en [appellant B] moet blijven. Het college is hier in het besluit van 22 januari 2019 niet op ingegaan en zal hierover alsnog moeten beslissen.

Als het college zich op het standpunt stelt dat de schade niet geheel of gedeeltelijk binnen het normale ondernemersrisico valt, dient zo nodig te worden beoordeeld of is voldaan aan het vereiste van de speciale last, namelijk of de gestelde schade [appellant A] en [appellant B] in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft. Daarbij ligt het op de weg van het college om deugdelijk te motiveren waarom in het geval van [appellant A] en [appellant B] geen speciale last kan worden aangenomen. Het college heeft dit in het besluit van 22 januari 2019 onvoldoende gedaan door zich in navolging van [redacted] op het standpunt te stellen dat [appellant A] en [appellant B] niet hebben voldaan aan dit vereiste. [redacted] heeft in zijn definitieve advies van 15 juni 2018 namelijk niet deugdelijk gemotiveerd waarom in het geval van [appellant A] en [appellant B] niet aan het vereiste van de speciale last is voldaan. De gestelde omstandigheid dat zij minder directe feitelijke hinder als gevolg van de (weg)werkzaamheden in het kader van de herontwikkeling van het centrum hebben ondervonden dan andere ondernemers, betekent nog niet dat zij minder schade hebben ondervonden als gevolg hiervan. Bovendien betekent de gestelde omstandigheid dat [appellant A] en [appellant B] minder schade hebben ondervonden in vergelijking met andere ondernemers niet zonder meer dat geen sprake is van een speciale last."

Op grond van bovenstaande overweging zal eerst de schade moeten worden berekend, waarna pas kan worden beoordeeld in hoeverre schade, welke het normaal maatschappelijk risico overstijgt, mogelijk voor rekening van verzoeker dient te blijven omdat niet aan het vereiste van de speciale (en abnormale) last is voldaan.

7 Berekening van de schade

In het kader van nadeelcompensatie dient bij het berekenen van de schade de werkelijk behaalde omzet te worden vergeleken met een berekende normomzet, die verzoeker redelijkerwijs behaald had kunnen hebben, als de schadeoorzaak weggedacht wordt. Bij het bepalen van de normomzet dient rekening te worden gehouden met een representatieve referentieperiode, alsmede met de invloed van andere ontwikkelingen, zoals andere schadeoorzaken of ontwikkelingen in de branche. Ten slotte dient bij het berekenen van de geleden schade ook rekening te worden gehouden met de invloed van schadebeperkende maatregelen. Voorts komen, zoals eerder in dit advies vermeld, binnen het stelsel van nadeelcompensatie eventueel gestelde nadelen uitsluitend voor vergoeding in aanmerking indien deze in een direct en oorzakelijk verband kunnen worden gebracht met de aangewezen schadeoorzaak.

Op basis van het bovenstaande dient, aan de hand van de periodieke omzetten over de boekjaren 2013 tot en met 2017, een schadeberekening te worden gemaakt. De adviseur heeft op verzoek aanvullende gegevens van gemachtigde van verzoeker ontvangen. Deze gegevens bestaan uit de jaarrekeningen over de jaren 2013 tot en met 2016, een overzicht van de financiële gegevens over een deel van 2017 (het jaar waarin de onderneming is gestaakt) en overzichten van de omzetderving en branchegemiddelden. De jaarrekeningen zijn niet door een accountant gecontroleerd. Hoewel de adviseur om financiële gegevens op maandniveau heeft verzocht, zijn deze niet beschikbaar gesteld. Dit betekent dat de schadeberekening en de uitkomsten daarvan enige accuratesse mist, zeker wat betreft het boekjaar 2017 aangezien wij thans uitsluitend over een balans en winst en verliesrekening beschikken en niet over de maandomzetten. De uitkomsten van onze schadeberekening dienen dan ook met enig voorbehoud te worden beschouwd.

De jaarrekeningen 2013-2016 en winst en verliesrekening over 2017 zijn als **bijlage 7** bij het advies gevoegd.

7.1 Voorbehoud t.a.v. de aangeleverde stukken

De adviseur is in het voorgaande uitgegaan van deugdelijkheid en betrouwbaarheid van de ontvangen jaarrekeningen en bijbehorende cijfermatige berekeningen. Verzoekers onderneming kent echter geen plicht tot deponeren van de jaarrekening gelet op de omvang van verzoekers onderneming in omzet, balans en werknemers (titel 9 boek 2 BW). De adviseur maakt ten aanzien van de door verzoeker verstrekte en in dit advies op basis van deze gegevens gehanteerde berekeningen het voorbehoud dat is uitgegaan van de juistheid van deze gegevens. Indien in een later stadium blijkt dat de overlegde gegevens incorrect blijken of hier gerede twijfel over bestaat en verzoeker deze twijfel bij het bevoegd gezag niet kan wegnemen, staat het college van burgemeester en wethouders vrij het advies ter zijde te leggen en in afwijking een besluit op het verzoek te nemen. Daarbij wordt nadrukkelijk gewezen op hetgeen door de Afdeling is overwogen.⁶

⁶ ABRvS 27 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1284.

7.2 Schadeberekenningsperiode

De schadeberekenningsperiode betreft de periode waarin de schadeveroorzakende werkzaamheden zijn uitgevoerd, inclusief een eventuele naijlperiode. Op basis van de namens de gemeente en verzoeker verstrekte informatie (zie paragraaf 4.3.1) hebben wij vastgesteld dat de gestelde schadeveroorzakende werkzaamheden begin 2016 zijn aangevangen en ten tijde van het indienen van het verzoek doorliepen.

7.2.1 Naijlperiode

Nadat schadeveroorzakende werkzaamheden zijn afgerond is het gebruikelijk dat het consumentengedrag met enige vertraging reageert op de (verbeterde) bereikbaarheid van een bedrijf. Dit wordt de naijlperiode genoemd. De duur van deze naijlperiode is afhankelijk van de individuele feiten en omstandigheden en wordt met name gebaseerd op de wijze waarop de omzet zich na het einde van de werkzaamheden ontwikkelt.⁷ De duur van de naijlperiode en daarmee de totale lengte van de schadeberekenningsperiode wordt onder meer bepaald door het verloop van de omzetontwikkeling na afronden van de werkzaamheden. Gelet op de eerder genoemde omstandigheid dat verzoeker de onderneming in juli 2017 heeft gestaakt en de werkzaamheden op dat moment nog niet waren afgerond, is in casu echter geen sprake van naijlschade.

7.2.2 Tussenconclusie

Op basis van het bovenstaande strekt de schadeberekenningsperiode zich derhalve uit over de periode van begin 2016 tot en met het beëindigen van de onderneming in juli 2017. Aangezien het aannemelijk is dat er in januari 2016 al voorbereidende handelingen plaats gevonden hebben (plaatsen borden, communicatie naar de omgeving) en mede omdat de adviseur niet beschikt over omzetgegevens op maandniveau, zal geheel 2016 als schadeberekenningsperiode worden betrokken.

7.3 Referentieperiode en -omzet

Voor het berekenen van de schade binnen het stelsel van nadeelcompensatie is het gebruikelijk om de in de schadeperiode gerealiseerde omzetten en/of brutowinsten te vergelijken met de omzet en/of brutowinst over een vast te stellen referentieperiode. Daarbij wordt in de regel gebruik gemaakt van drie referentie jaren. Uit deze vergelijking volgt of de omzet vóór het gestelde schadeveroorzakende handelen beduidend afwijkt van de omzet in de referentieperiode, waarmee een zo objectief mogelijk beeld van de schade kan worden verkregen. Door gelijke perioden met elkaar te vergelijken worden onredelijke uitkomsten als gevolg van verschillen door bijvoorbeeld seizoensinvloeden voorkomen. Door het gemiddelde te nemen van de drie voorafgaande jaren worden onredelijke uitkomsten van gebruikelijke omzetschommelingen voorkomen.

⁷ ABRvS 3 juni 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1716 en ABRvS 21 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3802.

Er wordt niet tot middeling overgegaan als de omzet van verzoeker in de jaren voorafgaand aan de schadeperiode een structurele daling, dan wel een stijging heeft laten zien.⁸ Immers, in het geval dat er sprake is van een daling van de omzet c.q. brutowinst in de jaren voorafgaande aan de schadeveroorzakende maatregel, kan het niet zo zijn dat een deel van deze daling door het middelen van deze jaren alsnog vergoed wordt. Anderzijds is het zo dat een ondernemer tekort gedaan zou worden als voorbij gegaan wordt aan het feit dat er in de jaren voorafgaande aan de schadeveroorzakende maatregel sprake was van een stijging van de omzet.

Uit de namens verzoeker aangeleverde jaarrekeningen 2013 tot en met 2016 en de winst en verliesrekening over 2017 volgen de onderstaande omzetten:

Jaar	2013	2014	2015	2016	2017 (t/m juli)
Omzet					

Uit deze aangeleverde financiële gegevens volgt een structureel dalende omzet. Deze omzetdaling is al zichtbaar voordat de in paragraaf 4.3.1 genoemde werkzaamheden zijn gestart (februari 2016). Geconcludeerd kan worden dat verzoeker al te maken had met een terugloop in omzet veroorzaakt door andere omstandigheden. Mede gelet op hetgeen door en namens verzoeker is ingebracht tijdens de hoorzitting en tijdens de behandelingen bij de rechtbank en Afdeling is het zeer aannemelijk dat een deel van deze eerdere omzetdaling veroorzaakt werd door de werkzaamheden in het pand waar verzoekers onderneming gevestigd was (De Havenpassage) en de door en namens verzoeker gestelde en aangetoonde overlast welke hierdoor werd ondervonden. Deze schadeoorzaak is echter geen zuiver publiekrechtelijke oorzaak en dient daarom buiten beschouwing te blijven. Daarbij neemt de adviseur ook in overweging dat verzoeker al een schadevergoeding ter hoogte van uit een civielrechtelijk vonnis heeft verkregen.⁹ Daarnaast kan mogelijk ook sprake zijn van andere oorzaken als een terugloop in marktaandeel door concurrentie, een veranderd (lokaal) consumentengedrag of werkzaamheden buiten de schadeperiode, welke afzonderlijk nadelige invloed op verzoekers omzet hadden voor en tijdens de schadeperiode.

Op basis van deze feiten en omstandigheden zijn wij van oordeel dat het gerechtvaardigd is om de volgende referentieperiode aan te houden.

Schadeberekenningsperiode	Referentieperiode
Geheel 2016	Geheel 2015
tot en met juli 2017	7/12 deel van 2015

7.3.1 Inflatiecorrectie

Bij het berekenen van inkomensschade is het gebruikelijk om in het verleden gerealiseerde omzetten te corrigeren naar vergelijkbare waarden. Door inflatie (en soms deflatie) wijzigt de

⁸ ABRvS 1 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:236 en ABRvS 15 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1650.

⁹ Rechtbank Overijssel 23 april 2019, ECLI:NL:RBOVE:2019:145.

waarde van geld jaarlijks. Voor deze correctie wordt de Consumentenprijzen index (CPI) van het Centraal bureau voor de Statistiek gebruikt. Met deze CPI worden de waarden berekend naar het schadejaar.

Bestedingscategorieën 000000 Alle bestedingen ▼

Onderwerp ▼				
Perioden ▼	CPI	CPI afgeleid	Jaarmutatie CPI	Jaarmutatie CPI afgeleid
	2015 = 100		%	
2015	100,00	100,00	0,6	0,4
2016	100,32	100,25	0,3	0,3
2017	101,70	101,62	1,4	1,4

Bron: CBS

Op basis van bovenstaande inflatiecijfers kunnen de referentie omzetten worden gecorrigeerd naar schadeperioden. De gecorrigeerde omzet over heel 2015 bedraagt dan € [REDACTED]

Referentieperiode	Werkelijke omzet	correctiefactor	Omzet naar schadeperiode
2015 (t.b.v. 2016)	€ [REDACTED]		
2015 (t.b.v. 2017)*	€ [REDACTED]		

* Zoals vermeld wordt uitgegaan van 7/12 deel omdat de omzet in 2017 van januari tot en met juli liep.

7.4 Bepalen normomzet

Uit de omzetgegevens volgt dat verzoekers omzet al voor de schadeperiode een dalende trend vertoonde. In 2014 lag de omzet circa 8% lager dan in 2013 en in 2015 lag de omzet circa 11,4% lager dan in 2014. In het eerste schadejaar 2016 lag de omzet circa 16,5% lager dan in het voorgaande jaar. De omzet uit 2017 ziet op een deel (7/12) van het jaar, aangezien verzoeker de onderneming in juli 2017 is gestaakt. Afgezet tegen 2015, het jaar voordat de schadeveroorzakende besluitvorming en handelingen plaats vonden, is de omzet over 2017 met circa 7,8% gedaald.

Vervolgens is vastgesteld dat de omzetontwikkeling uit verzoekers onderneming haaks staat op de omzetontwikkeling binnen de meest vergelijkbare branche. Gekozen is voor een vergelijking met de branche 'Brood- en Banketbakkerijen', aangezien deze specifiek is dan een vergelijk met algemenere voedselproducerende detailhandel.

Uit navolgende branchecijfers blijkt dat er sprake was van een omzetstijging gedurende de periode voor de schadeperiode. Zoals opgemerkt is de omzet uit verzoekers onderneming in deze periode juist gedaald, tegen de trend in. Gelet op voorgaande is het niet aannemelijk dat Multivlaai een positieve omzetontwikkeling had gerealiseerd in de schadeperiode indien de schadeoorzaak werd weggedacht.

omzetontwikkeling

	Brood- en banketbakkerij branche	
	Index (2015 = 100)	Ontwikkeling t.o.v. jaar eerder %
2012	97	1,5
2013	98	1,1
2014	98	0,5
2015	100	1,8
2016	103	2,6

Bron: CBS

Bepaald moet worden met welke omzetontwikkeling verzoeker rekening had moeten houden, de schadeoorzaak weggedacht, tijdens de schadebeoordelingsperiode. Uit een vergelijk tussen de omzetten voorafgaande aan de schadeperiode volgt een steeds sterkere daling van de omzet (veroorzaakt door andere omstandigheden). Hoewel het niet uit te sluiten is dat deze autonome daling langs deze steeds scherpere lijn verder negatief zou ontwikkelen in de schadeperiode, kan ook niet worden uitgesloten dat de piek mogelijk bereikt was en er sprake van stabilisatie of afname zou zijn. Mede gelet op hetgeen in paragraaf 7.3 is overwogen ten aanzien van de door verzoeker gestelde andere oorzaken voor de daling van de omzet, komt het de adviseur redelijk voor om de normomzet met dezelfde autonome omzetsdaling in 2015 te corrigeren. In casu dient de referentieomzet negatief gecorrigeerd te worden met 11,4%. Vanwege het ontbreken van specifieke gegevens is de adviseur van oordeel dat deze correctie zowel met betrekking tot de schadeperiode 2016 als over de schadeperiode januari tot en met juli 2017 moet worden toegepast.

Op basis van het bovenstaande zijn de volgende normomzetten vastgesteld:

Referentieperiode	Omzet (incl. CPI)	correctie	Normomzet
2015 (t.b.v. 2016)	€ [REDACTED]		
2015 (t.b.v. 2017)	€ [REDACTED]		

7.5 Vaststellen omzetsderving

Voor de wijze van berekenen van de omzetsderving, de schade en de vaststelling van de omzetsdrempel en het forfait voor het normaal maatschappelijk risico wordt aangesloten bij

methodiek uit de Handleiding Nadeelcompensatie bij infrastructurele werkzaamheden.¹⁰ Tevens wordt recente jurisprudentie betrokken.

Op basis van de bovenstaande berekende normomzetten en werkelijke omzetten hebben wij vastgesteld dat verzoeker in de schadeberekenningsperiode een lagere omzet heeft gerealiseerd dan waarmee hij redelijkerwijs rekening had mogen houden. Het toerekenbare verlies aan omzet bedraagt:

Periode	Normomzet	Werkelijke omzet	Verschil
2016			
jan- juli 2017			

Uit de bovenstaande berekening volgt dat verzoeker over het resterende deel van 2017 (januari tot en met juli) werkelijk een hogere omzet heeft gerealiseerd dan verwacht, in vergelijking met de normomzet. Naast het reeds door de adviseur gemaakte voorbehoud ten aanzien van de aangeleverde financiële gegevens kan deze (geringe) omzetstijging worden verklaard doordat de winst en verliesrekening over 2017 naast omzet uit directe bedrijfsactiviteiten ook een creditpost huisvestingskosten bevat. De adviseur leidt hieruit af dat het kosten betreft welke vooraf in rekening gebracht zijn, maar bij afrekening (vanwege het staken van de onderneming) in credit gebracht zijn. Dergelijke inkomsten maken deel uit van de balans en moeten worden betrokken bij het bepalen van de omzet. Naast voorgaande kan de gestabiliseerde omzet(daling) mogelijk ook worden verklaard uit de omstandigheid dat klanten inmiddels bekend waren met de werkzaamheden ter hoogte van de Waag en daarom vaker de wel bereikbare route langs verzoekers onderneming namen.

7.6 Berekening van het nadeel

Aan de hand van de berekende normomzetten en de werkelijk gerealiseerde omzetten in de schadeperiode kan vervolgens worden berekend wat de omvang van het door verzoeker geleden nadeel in de vorm van inkomensderving is. Bij detailhandel wordt het 'inkomen' als bedoeld in de nadeelcompensatieverordening gedefinieerd als de brutowinst, zijnde de omzet minus de inkoopwaarde van de omzet. Een eventuele vergoeding wordt berekend aan de hand van de verminderde brutowinst.

Namens aanvrager wordt opgevoerd dat de brutowinstmarge 51% bedraagt. Uitgaande van de omzet in het referentiejaar 2015 en de brutowinst in dat jaar is de adviseur van oordeel dat de brutowinstmarge van 51% correct is ().

Voorgaande leidt tot de volgende berekening van de toerekenbare brutowinstderving:

Omzetverlies 2016	Brutowinstmarge	brutowinstderving
	51%	

¹⁰ Handleiding nadeelcompensatie bij infrastructurele maatregelen, M.K.G. Tjepkema en L. van der Velden, ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, Den Haag 2018.

7.7 Normaal maatschappelijk risico

De hoogte van het normaal maatschappelijk risico is niet in de verordening geregeld. De adviseur overweegt in dat kader het volgende. Met de aftrek van het normaal maatschappelijk risico wordt bedoeld dat een vermindering van de bruto jaarwinst tot een bepaald percentage in beginsel voor eigen rekening van verzoeker blijft. Nu reeds is geconcludeerd dat de omzetsdaling boven de toegangsdrempel uitkomt, betekent dat deze omzetsdaling in beginsel voor vergoeding in aanmerking kan komen. Van deze schade blijft aldus een nader te bepalen percentage voor rekening van verzoeker.

Als hiervoor reeds aangegeven is in de nadeelcompensatieverordening van de gemeente Almelo uitdrukkelijk geen percentage opgenomen. Onderhavig verzoek heeft betrekking op infrastructurele werkzaamheden ter uitvoering van een herinrichtingsproject ten gevolge waarvan verzoeker schade heeft geleden. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat het treffen van een verkeersmaatregel en infrastructurele werkzaamheden, als hier aan de orde, als een normale maatschappelijke ontwikkeling moet worden beschouwd, waarmee een ieder kan worden geconfronteerd en waarvan de nadelige gevolgen in beginsel meer voor rekening van de daardoor getroffen en mogen worden gelaten.¹¹ Daaruit volgt dat schade ten gevolge van infrastructurele werkzaamheden voor een groter deel voor rekening van een verzoeker dient te blijven. Uit daaropvolgende jurisprudentie volgt dan ook dat toepassing van een normaal maatschappelijk risico tot grotere hoogte passend zijn.¹² Echter is de aard van de onderneming en ligging in de gemeente daarbij van belang en dient rekening gehouden te worden met overige omstandigheden van het geval.

7.7.1 Schadebeperking

Op grond van de jurisprudentie, alsmede de gemeentelijke nadeelcompensatieverordening (artikel 2 lid 5) dient een betrokkene de schade zoveel mogelijk te beperken. Voor zover (een deel van) de schade kan worden toegerekend aan het handelen of nalaten van de ondernemer, blijft dit deel van de schade voor eigen rekening.

Uit het dossier blijkt dat verzoeker gedurende de gehele schadeperiode bereikbaar gebleven is vanuit westelijke en noordelijke richting. Enkel de route door de Havenpassage en de route vanuit het zuiden over het Marktplaatsplein waren (deels) verhinderd. Verzoekers onderneming is echtgelegen aan de buitenzijde van de Havenpassage en was vanaf de openbare weg (Rosa Luxemburgstraat) zichtbaar. Het is de adviseur niet gebleken dat verzoeker actief (potentiële) klanten heeft geïnformeerd over de bereikbaarheid van zijn onderneming, hetgeen wel op verzoekers weg lag. Van de zijde van de gemeente is gebleken dat er actief gehandeld werd ten aanzien van de bereikbaarheid van onder andere verzoekers winkel en andere

¹¹ Zie ABRvS 14 juli 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AQ1051.

¹² Zie ABRvS 26 april 2006, ECLI:NL:RVS:2006:AW4004 en ABRvS 11 juni 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BD3621.

ondernemers in de omgeving. De werkzaamheden zijn vooraf aangekondigd middels informatiebijeenkomsten en brieven en op de gemeentelijke website is de voortgang en planning van het project bijgehouden. De werkzaamheden zijn grotendeels binnen de planning uitgevoerd. Daarmee is de adviseur van oordeel dat de gemeente afdoende getracht hebben de schade te beperken, daar waar verzoeker geen maatregelen heeft getroffen.

7.7.2 Vaststelling forfait

Het voldoen aan de ingangsdrempel betekent niet dat er per definitie een recht op schadevergoeding bestaat. Het betekent wel dat er een reële kans bestaat dat een deel van de schade zal worden vergoed. Berekend moet worden of en zo ja welk deel van de schade de ondernemer vergoed krijgt. De hoogte van het deel van de schade dat voor eigen rekening blijft wordt uitgedrukt in een forfait. Ook in deze fase speelt de brutowinstmarge een rol, zodat ook in deze fase de structuur van de onderneming wordt verdisconteerd.

De adviseur volgt voor de vaststelling van het forfait de rekenwijze zoals opgenomen in de Handleiding.¹³ Het normaal maatschappelijk risico bij normale infrastructurele maatregelen wordt vastgesteld aan de hand van een forfait, dat tot uitdrukking komt in de volgende formule:

$$\text{forfait} = (\text{normjaaronzet} \times \text{normbrutowinstpercentage}) \times (n \%)$$

Bepalend voor de korting op de schade is de vaststelling van het percentage in de voorgaande formule uitgedrukt als 'n'. De Handleiding koppelt de kostenstructuur van de onderneming, net als bij de vaststelling van de ingangsdrempel, aan de marges waarbinnen het forfait moet worden vastgesteld. Omdat sprake is van gebruikelijke en normale infrastructurele werkzaamheden waar een ieder tot op zekere hoogte rekening mee te houden heeft, is korting van de schade redelijk en dient enkel schade uitkomend boven het forfait (= schade boven het normaal maatschappelijk risico) vergoed te worden. Uit de Handleiding volgt dat bij een brutowinstmarge tussen 36% en 64% een forfait van 11% tot 13% redelijk is. Nu de gecorrigeerde brutowinstmarge van verzoeker over 2016 van 51% binnen deze categorie valt, is het redelijk om het forfait tussen 11 en 13% vast te stellen. Gelet op de schadebeperkende handelingen verricht door de gemeente tegenover de passieve houding van verzoeker, is de adviseur van oordeel dat in casu de bovenzijde van de bandbreedte aangehouden moet worden en het forfait op 13% moet worden vastgesteld.

7.7.3 Berekening vergoedbaar nadeel

Op basis van voorgaande berekening van de normomzet en de brutowinstderving en rekening houdend met de te hanteren korting op grond van het normaal maatschappelijk risico wordt op onderstaande wijze de vergoedbaarheid van het nadeel berekend.

¹³ Handleiding nadeelcompensatie bij infrastructurele maatregelen, M.K.G. Tjepkema en L. van der Velden, ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, Den Haag 2018, pagina 61 e.v..

Jaaromzet (2015 gecorrigeerd met CPI)	€ [REDACTED]
Brutowinstmarge	51%
N	13%
Forfait normaal maatschappelijk risico ¹⁴	€ [REDACTED]
Totale toerekenbare schade	€ [REDACTED]
NMR overstijgend nadeel	-

7.8 Conclusie

Uit de berekening van het vergoedbaar nadeel volgt dat de totale toerekenbare schade welke verzoeker als gevolg van de in paragraaf 4.3.1 opgesomde schadeoorzaken heeft geleden geheel binnen het normaal maatschappelijk risico valt. Daarmee wordt geadviseerd het verzoek om nadeelcompensatie af te wijzen.

¹⁴ Jaaromzet x brutowinstmarge x N

8 Advies

Wij adviseren het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Almelo om:

- het verzoek om nadeelcompensatie d.d. 13 november 2017 (bij de gemeente ingekomen op 14 november 2017) namens [REDACTED] melo, gevestigd aan Rosa Luxemburgstraat 15b te Almelo, **af te wijzen**;

alsook om:

- ingevolge het bepaalde in artikel 3 lid 4 Algemene Nadeelcompensatieverordening Almelo aan verzoeker het door hem voor de in behandelingneming van het verzoek betaalde legesbedrag **niet** te restitueren.

Zwolle, 9 februari 2022

Namens [REDACTED],

[REDACTED], *senior jurist*
[REDACTED], *senior jurist*

Namens deze,

[REDACTED]

[REDACTED]

Bijlagen:

- Bijlage 1 Verzoek met bijlagen
- Bijlage 2 Raadsbesluit d.d. 17 februari 2015
- Bijlage 3 Verslag hoorzitting
- Bijlage 4 Fotobijlage
- Bijlage 5 Raadsbesluit d.d. 5 januari 2016
- Bijlage 6 planning werkzaamheden binnenstad
- Bijlage 7: Financiële gegevens verzoeker

Het College van BW van de gemeente Almelo
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo

UITSLUITEND PER MAIL: gemeente@almelo.nl

Datum 27 december 2017
Ons kenmerk [REDACTED] W Almelo 2017-298
Uw kenmerk Verzoek nadeelcompensatie

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij stel ik mij als advocaat van de heer en [REDACTED] (hierna: [REDACTED]), wonende te [REDACTED] Rijssen aan [REDACTED] h.o.d.n. [REDACTED] melo. [REDACTED] heeft mij gevraagd om zijn belangen te behartigen inzake de gevolgen van het centrumplan voor zijn onderneming.

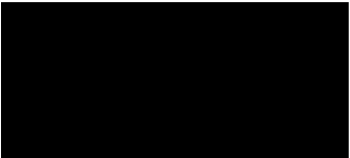
[REDACTED] lijdt al geruime tijd schade ten gevolge van de werkzaamheden in het kader van het centrumplan. [REDACTED] heeft geprobeerd om met de gemeente Almelo tot een oplossing te komen. Het is niet mogelijk gebleken om deze zaak met de gemeente Almelo af te handelen.

In elk gemeentelijk besluit wordt geconstateerd dat de binnenstad van de gemeente Almelo een grote metamorfose ondergaat. Een citaat uit de gemeentelijke plannen:

"Bouwkransen gaan de komende jaren het centrum van Almelo domineren. De binnenstad staat aan de vooravond van een metamorfose, waarbij winkels worden omgebouwd tot appartementen, nieuwe winkels worden gecreëerd, panden (deels) worden afgebroken zodat er een groter centrumplein ontstaat en de waterboulevard wordt doorgetrokken tot in hartje stad, waar een haventje wordt aangelegd."

Bovengenoemde omschrijving laat geen misverstand over de aard en de omvang van de werkzaamheden. De individuele ondernemers hebben niet de keuze gemaakt om het centrum van Almelo drastisch aan te pakken. Het is de gemeente Almelo die deze keuze heeft gemaakt. Het kan dan ook van [REDACTED] niet worden verwacht dat de onevenredige kosten door [REDACTED] worden gedragen noch is dit pleitbaar.

De gemeente Almelo wenst niet te erkennen dat [REDACTED] flinke schade heeft opgelopen van de herontwikkeling van het centrum van de gemeente Almelo. Hoe de gemeente Almelo de plannen ook omschrijft, welk etiketje er ook aan deze plannen wordt geplakt, [REDACTED] als ondernemer heeft al veel schade geleden. De gemeente heeft aangestuurd op een sterfhuiskonstructie en daarom heeft de



gemeente Almelo elke redelijke oplossing van de hand gewezen, zonder dat de gemeente Almelo zelf een redelijk tegenvoorstel deed. Naar de opvatting van [REDACTED] dient de schadevaststelling op basis van de geobjectiveerde informatie plaats te vinden en niet op basis van aannames. [REDACTED] onderbouwt zijn voorstellen steeds op een objectiveerbare cijfers. Ik zend u een kopie van de berekening van de geleden en te lijden schade en verzoek ik u deze berekening als onderbouwing van dit verzoek in uw dossier op te nemen.

[REDACTED] is nog steeds bereid elk redelijk voorstel in overweging te nemen dat rekening houdt met de [REDACTED] geleden (en te lijden) schade. Daarbij dient hij volledig schadeloos gesteld te worden en de intentie is bij [REDACTED] aanwezig om tot een minnelijke oplossing te komen.

Hoogachtend, 



Advocaat.

Bijlage:

- Aanvraag nadeelcompensatie d.d. 27-12-2017
- Omzetpercentages [REDACTED] melo t.o.v. branchegemiddelde

Advocatenkantoor [REDACTED]
Stadhuisplein 2 7607 EK Almelo

PRODUCTIE

1

AANVRAAGFORMULIER NADEELCOMPENSATIE

Op basis van de Algemene wet bestuursrecht kan bij het college een verzoek om nadeelcompensatie worden ingediend bij (on)rechtmatig overheidshandelen. Een rechtmatig genomen besluit of handeling kan, evenals een onrechtmatig genomen besluit, schade tot gevolg hebben. Denk bijvoorbeeld aan schade als gevolg van verminderde bereikbaarheid door werkzaamheden aan de weg.

Voor het indienen van een aanvraag bij het college dient u gebruik te maken van dit formulier.

Drempelbedrag

Voor het in behandeling nemen van de aanvraag is een wettelijk drempelbedrag van **€500,-** verschuldigd. Wij bevestigen de ontvangst van uw aanvraag. Binnen vier weken na verzending van de ontvangstbevestiging moet het verschuldigde drempelbedrag op de rekening van de gemeente zijn bijgeschreven. Is het bedrag niet binnen deze termijn gestort, dan verklaart het college uw aanvraag niet-ontvankelijk. Wij storten het drempelbedrag terug als op uw aanvraag geheel of gedeeltelijk positief wordt beslist. Bij de indiening van dit formulier wordt u tevens verzocht een kopie van het volledige eigendomsbewijs van het perceel waarop uw verzoek betrekking heeft mee te zenden.

Formulier downloaden en invullen met de computer of anders met blokletters.

Aanvrager

Naam en voorletters:

Adres:

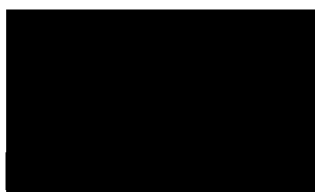
Postcode en woonplaats:

Telefoon:

Bankrekeningnummer:

In zijn hoedanigheid van ~~eigenaar~~ / huurder / ~~pachter~~ (verwijderen wat niet van toepassing is)

van (beschrijving perceel/opstal(len)):



... Rosa Luxemburgstraat 15, 7607 SM Almelo

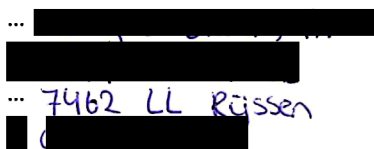
Eventuele mede-eigenaar

Naam en voorletters:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Telefoon:



... 7462 LL Ruisen

Eventuele gemachtigde:

Naam en voorletters:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Telefoon:

...
...
...
...

Maatregel die volgens u de oorzaak is van schade

(aanvinken wat van toepassing is)

- ☒ een besluit van de gemeente Almelo
- ☐ een handeling van de gemeente Almelo
- ☐ andere oorzaak, namelijk

.....

.....

.....

Geef een omschrijving van het schadeveroorzakende besluit/handeling

*

.....

.....

Omschrijf het nadeel waar u denkt recht op te hebben

*

.....

.....

Waarom bent u in vergelijking met andere tot eenzelfde groep behorende personen/bedrijven onevenredig zwaar getroffen?

*

.....

.....

Wist u dat de maatregel in voorbereiding was en heeft u hier aandacht aan geschonken door bijvoorbeeld een inspraakreactie, een zienswijze, bezwaar of beroep tegen aan te tekenen?

*

.....

.....

Is de door u genoemde schade al (deels) op andere wijze vergoed?

*

.....

.....

Ruimte voor aanvullingen en toelichting

.....

* = zie begeleidende brief

.....

Naam:

Plaats: Almelo

Datum: 27-12-2017

Handtekening van de aanvrager:

Handtekening van eventuele mede-eigenaar:

Handtekening van eventuele gemachtigde:

Het ingevulde formulier met bijbehorende documenten verzenden naar het college van burgemeester en wethouders van Almelo, team Advies en Ontwerp, Postbus 5100, 7600 GC Almelo.

Advocatenkantoor [REDACTED]
Stadhuisplein 2 7607 EK Almelo

PRODUCTIE

2

OMZETPERCENTAGES ██████████ ALMELO TOV BRANCHEGEMIDDELDE

Cijfers van voor 2013 zijn, i.v.m. de bedrijfsovername, niet beschikbaar

t/m wk 47

	2013	2014	2015	2016
Almelo	87,0%	95%	88%	93,0%
Gemiddeld	90,3%	94,6%	96,1%	98,1%

Omzet 2012 van ██████████ Almelo € ██████████ = index

Omzet obv branchegemiddelde € ██████████ (index x branchegemiddelde)
 Omzet locatie Almelo € ██████████ (index x % Almelo)

Omzetverlies 2013 tov gemiddelde € ██████████

Omzet obv branchegemiddelde € ██████████ (index x branchegemiddelde 2 jaar)
 Omzet locatie Almelo € ██████████ (index x % Almelo)

Omzetverlies 2014 tov gemiddelde € ██████████

Omzet obv branchegemiddelde € ██████████ (index x branchegemiddelde 3 jaar)
 Omzet locatie Almelo € ██████████ (index x % Almelo)

Omzetverlies 2015 tov gemiddelde € ██████████

Omzet obv branchegemiddelde € ██████████ (index x branchegemiddelde 3 jaar en 11 maand)
 Omzet locatie Almelo € ██████████ (index x % Almelo)

Omzetverlies 2016 tov gemiddelde € ██████████
 Prognose omzetverlies geheel 2016 € ██████████ (Omzetverlies x 52/47 wkn)

Omzetverlies over periode 2013-2016
t.o.v. branchegenoten
Als gevolg van bouwwerkzaamheden

Omzetverlies 2017 tov gemiddelde € ██████████ Verwacht omzetverlies gedurende bouw
 Omzet daalt tot mind ██████████ r wk in jan 2017

Omzetverlies 2017 januari t/m juli
t.o.v. branchegenoten
Als gevolg van bouwwerkzaamheden

€ ██████████ Verwacht jaaromzet in 2017 ██████████
 Ten opzicht van de geïndexeerd gem omzet
 ad ██████████ 2016

**Totaal omzetverlies tov
branchecollega's gedurende bouw**

€ [REDACTED]

Brutowinstmarge

51% (Vlgs jaarrekening 2015 was dit gem brutomarge)

Derving brutowinst over gehele periode

€ [REDACTED] netto omzetverlies na aftrek van inkoop verkopen)

OMZETPERCENTAGES MULTIVLAAI ALMELO TOV BRANCHEGEMIDDELDE

Omzet derving over periode 2013 tot en met 2016 reeds eerder berekend; zie eerder overzicht

Omzet obv branchegemiddelde in 2016

Omzet obv branchegemiddelde periode januari t/m juli [REDACTED] x 7/12 maand

Omzet locatie Almelo over periode januari t/m juli

Omzetverlies periode januari t/m juli 2017

Vanaf 1 augustus 2017 iedere maand omzet verlies van 1/12 maand x € 195 955

Brutowinstmarge bedraagt 51%

Derving brutowinst 2013 (zie eerder overzicht)

Derving brutowinst 2014 (zie eerder overzicht)

Derving brutowinst 2015 (zie eerder overzicht)

Derving brutowinst 2016 (zie eerder overzicht)

Derving brutowinst over de periode januari t/m juli 2017

Totale derving brutowinst tot en met juli 2017

Maandelijkse derving brutowinst vanaf 1 augustus 2017



Bijlage 3

Verslag hoorzitting

Aanvraag: Nadeelcompensat[redacted] te Almelo
Plaats: Gemeentehuis te Almelo (gemeente Almelo)
Datum en tijd: 19 februari 2018 om 11.00 uur
Aanwezig: [redacted] (verzoeker)
[redacted] (gemachtigde)
[redacted] (gemeente Almelo)
[redacted] (gemeente Almelo)
[redacted] (gemeente Almelo)
[redacted]

Inleiding

Door verzoeker is een verzoek om nadeelcompensatie ingediend als gevolg van omzetsdaling die hij stelt te hebben geleden vanwege de werkzaamheden in de directe omgeving van zijn onderneming [redacted] aan de Rosa Luxemburgstraat 15 te Almelo. De gemeente heeft Thorbecke gevraagd om over het verzoek advies uit te brengen aan het college.

Samenvatting

[redacted] legt kort uit wat de bedoeling is van de hoorzitting, stelt de aanwezigen voor en geeft aan dat van de hoorzitting een verslag wordt gemaakt. Indien de adviseur vaststelt dat er sprake is van schade die bovendien niet voor rekening van verzoeker blijft, zal de adviseur een financieel deskundige inschakelen om de hoogte van (eventuele) schade te kunnen vaststellen.

[redacted] geeft aan dat verzoeker naar aanleiding van het door de adviseur opgestelde conceptadvies binnen zes weken na verzending van het conceptadvies een zienswijze in kan dienen bij de adviseur. Vervolgens zal de adviseur binnen zes weken na verloop van voorgaande termijn een definitief advies uitbrengen aan het College van burgemeester en wethouders. Verzoeker zal hiervan een afschrift ontvangen. Het is aan het College of zij het advies aan haar besluit ten grondslag zal leggen.

[redacted] legt vervolgens de inhoudelijke kant van nadeelcompensatie uit. Daarbij wordt aangegeven dat de adviseur zich bij de advisering een aantal vragen moet stellen. Ten eerste moet de adviseur beoordelen of er sprake is van een speciale en een abnormale last voor verzoeker. Daarnaast moet de adviseur beoordelen of verzoeker ten tijde van de start van de onderneming konden weten dat deze werkzaamheden zouden gaan plaatsvinden (voorzienbaarheid) en of verzoeker voldoende heeft gedaan om de schade te beperken. Tenslotte moet worden onderzocht of er sprake is van mogelijke voordeelverrekening, 'anderszins verzekerd' en/of een vergoeding in natura.

[redacted] geeft aan dat uit het verzoek naar voren komt dat inkomensschade wordt geclaimd wegens de reconstructie van het gehele centrumgebied. Verzocht wordt het verzoek te specificeren.

■■■■■ ■■■■■■ vraagt of ■■■■■■ wel onafhankelijk is of dat ze inmiddels verweven is met de gemeente door eerdere opdrachten.

■■■■■ ■■■■■■ legt uit dat ■■■■■■ altijd onafhankelijk en onpartijdig adviseert en als zodanig ook door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is erkend.

■■■■■ ■■■■■■ merkt op dat ■■■■■■ alleen ten aanzien van het schadeverzoek is ingeschakeld en wijst op de mogelijkheid tot wraken na opdrachtverstrekking, waar namens verzoeker geen gebruik van is gemaakt.

■■■■■ ■■■■■■ vervolgt met een inhoudelijke toelichting. Er is voor zijn cliënt al tijden sprake van veel hinder door diverse werkzaamheden in het centrum, in de directe nabijheid van de onderneming van zijn cliënt. De winkel bevindt zich in het complex waar een aantal uitgangen van zijn afgesloten door de gemeente. Dit heeft direct gevolg gehad voor de toeloop door potentiële klanten. Daarnaast is er sprake van verval in onderhoud van het complex, terwijl er nog wel servicekosten betaald moeten worden.

Afzonderlijk van het onderhavige verzoek loopt er een huurzaak tegen de gemeente als verhuurder van het complex. Het gebrekkige onderhoud veroorzaakt overlast en leidt eveneens tot een terugloop aan klanten. Dit gebrekkig onderhoud kan worden aangetoond met foto's.

■■■■■ ■■■■■■ merkt op dat de huurzaak een afzonderlijke zaak is en dat er onderscheid moet worden gemaakt ten aanzien van het civielrechtelijke en privaatrechtelijke handelen van de gemeente.

■■■■■ ■■■■■■ merkt op dat het van belang is dat de gehele situatie wordt geschetst. Naast omzet uit de winkel was er ook sprake van omzet uit (pas)fotografie. Dit wordt echter buiten het verzoek gelaten.

■■■■■ ■■■■■■ vraagt of de cijfers enkel zien op de omzetten van de onderneming ten aanzien van de winkel en levering ■■■■■■

■■■■■ ■■■■■■ bevestigt dit. De cijfers tonen duidelijk aan dat de omzet harder daalt dan de landelijke trend, mede veroorzaakt door het verwijderen van parkeerplaatsen in de omgeving.

■■■■■ ■■■■■■ geeft aan dat hij het eerdere verzoek niet kon doorzetten. Mentaal valt het hem zwaar. Door en tijdens de bouw was er al veel overlast voor klanten. Er kon niet eens rustig koffie gedronken worden.

■■■■■ ■■■■■■ vraagt of dit invloed had op de levering.

■■■■■ ■■■■■■ bevestigt. Het produceren werd verstoord, mede door gruis en stof.

[REDACTED] geeft aan dat met name het afsluiten van de passag[REDACTED]delige gevolgen had.

[REDACTED] vraagt of dit het gevolg was van een publiekrechtelijke handeling of besluit, of dat dit een feitelijke handeling was van de gemeente als private verhuurder.

[REDACTED] geeft aan dat de gemeente het gehele complex in 2010 heeft gekocht en daarin privaatrechtelijk als verhuurder opereerde. Het achterliggende doel is het centrumplan. Met andere huurders is overeenstemming bereikt ten aanzien van de verhuizing en het vinden van een nieuwe locatie.

[REDACTED] betwist dat dit privaatrechtelijk handelen is. Hij was raadslid toen de gemeente vanuit een publiekrechtelijk belang het complex aankocht.

[REDACTED] geeft aan dit te zullen onderzoeken en dat dit in het advies zal worden opgenomen. Gevraagd wordt vanaf wanneer er schade is ontstaan door het publiekrechtelijk handelen (wegwerkzaamheden, afsluitingen en omleidingen) buiten het complex.

[REDACTED] geeft aan dat dit sinds 2013 het geval is. De uitvoering van het centrumplan veroorzaakte een daling in de omzet.

[REDACTED] verzoekt om alles in één procedure af te handelen.

[REDACTED] geeft aan dat er een voorstel is gedaan om minnelijk overeenstemming te bereiken, maar dat geen overeenstemming is bereikt.

[REDACTED] stelt dat het voorstel vanuit de gemeente ruim onvoldoende was.

[REDACTED] merkt op dat deze procedure enkel betrekking heeft op het publiekrechtelijk handelen. Daarbij wordt mogelijk schade beperkend handelen meegewogen. Privaatrechtelijke zaken en schades waarvoor een andere weg open staat kunnen hier niet onder vallen. Gelet op de verjaring (gemeentelijke verordening nadeelcompensatie) van één jaar na het schadejaar moet ook worden onderzocht of er samenhang is tussen de schadeveroorzakende handelingen en besluiten.

[REDACTED] geeft aan dat de stukken inclusief planning en (verkeers)besluiten afzonderlijk zullen worden aangeleverd.

[REDACTED] merkt op dat de werkzaamheden doorliepen tot de sluiting van de onderneming medio juli 2017. De huur en servicekosten lopen nog door.

[REDACTED] geeft aan dat de openbare ruimte in de directe omgeving in 2016 en tot maart 2017 gereconstrueerd is.

■■■■■ stelt dat het gehele centrumgebied moet worden betrokken. Het gaat om de totale toeloop. Er zijn duidelijk minder klanten naar verzoekers winkel gekomen. Er wordt bovendien gewezen op de provinciale subsidie waarbij de aankoop van het complex noodzakelijk werd.

■■■■■ geeft aan dat volgens hem alle omzetschade in het verzoek hoort. Dat is hem medegedeeld in verband met de lopende onteigening waar dit niet binnen zal vallen.

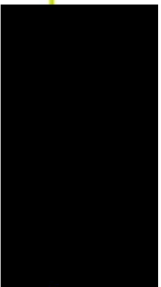
■■■■■ geeft aan dat enkel het gedeelte dat vanuit publiekrechtelijk handelen (en besluitvorming) voor hem als ondernemer schade kan veroorzaken mee wordt genomen. De wet- en regelgeving (en vaste jurisprudentie) verzet zich tegen het voegen van civielrechtelijke schadeoorzaken.

■■■■■ geeft aan daarop een reactie te willen inbrengen. In overleg is besloten dit in reactie als (deel van) de zienswijze op het concept te doen.

Niets meer aan de orde zijnde dankt ■■■■■ de aanwezigen voor hun inbreng en sluit de zitting.

Bijlage 4 Fotoreportage i.v.m. de aanvraag om tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 Wro van Multivlaai Almelo gevestigd aan [REDACTED].





Aan de raad

Onderwerp: Binnenstadsontwikkeling

Programma: Aantrekkelijke stad

Portefeuillehouder: C.F.M. Bruggink

Auteur, sector/team/teamonderdeel: ■■■■■■■■■■ Vastgoed en Exploitatie

Samenvatting raadsvoorstel

De gemeente heeft overeenstemming bereikt met Urban Interest en Beter Wonen over investeringen in de binnenstad. De raad wordt voorgesteld om in te stemmen met overeenkomsten over de Galerij (Oostgevel 1) en Haven Zuid (Havenpassage) en hiervoor middelen beschikbaar te stellen. Het onderhandelingsresultaat past binnen de eerder door de raad gestelde inhoudelijke en financiële kaders voor Scenario 3. Het nu behaalde resultaat behelst tevens de herontwikkeling van de Kloosterhofflat en de voormalige Scheer en Foppen locatie. De raad wordt voorgesteld om een krediet van circa € 25 miljoen beschikbaar te stellen, met als voorbehoud dat de provincie Overijssel in totaal ruim € 12 miljoen aan subsidie beschikbaar stelt. Als gevolg van de door de provincie en de gemeente te verrichten investeringen ontstaat een vliegwieltje voor investeringen in de binnenstad. Beter Wonen en Urban Interest investeren in totaal ruim € 30 miljoen. De positie van de ontwikkelcombinatie is teruggebracht tot aannemer.

1. Waarom naar de raad:

De raad heeft op verschillende moment kaders gesteld ten aanzien van stedenbouw, beeldkwaliteit en financiën waarbinnen de binnenstadsontwikkeling moet plaatsvinden. In dit voorstel wordt u geïnformeerd over de overeenstemming die is bereikt met Beter Wonen en Urban Interest, binnen de gestelde kaders en wordt u verzocht hierover een besluit te nemen.

2. Argumentatie:

Gedurende een lange reeks van jaren is ingezet om te komen tot herontwikkeling van de binnenstad van Almelo. Inmiddels is overeenstemming bereikt met Beter Wonen en Urban Interest, waardoor op korte termijn met de uitvoering kan worden gestart. In dit voorstel zullen we ingaan op:

1. context,
2. uitgangspunten/kaders
3. stand van zaken
4. financiële consequenties

1. Context

Dit voorstel gaat met name over de fysieke vernieuwing van de binnenstad. Er zijn echter aanvullende maatregelen nodig om te komen tot een levendige, aantrekkelijke binnenstad. In het raads- en uitvoeringsprogramma is hiervoor een duidelijke aanzet gegeven:

- Ruimte bieden aan nieuwe, creatieve ideeën die de beleving van de binnenstad vergroten (o.a. via de pilot Spontane Stad).
- Het vergroten van de rol van cultuur bij de vernieuwing van de binnenstad.
- Cultureel erfgoed en de monumentale panden in de stad krijgen een prominentere rol en worden beschermd in bestemmingsplannen. Andere panden moeten makkelijker van functie kunnen wijzigen.
- Extra aandacht door gevelverbetering, opvullen lege plekken, ruilverkaveling en het aantrekkelijker maken van de Grotestraat.
- Kerngebied wordt compacter conform de detailhandelsvisie.
- Nieuwe contouren voor voetgangers, fietsers en voor autoverkeer in de binnenstad.

Aanvullend op de fysieke vernieuwing gaan wij samen met partijen uit de stad aan de slag met deze maatregelen die wij bundelen tot een programma binnenstad.

Bestaande kaders (chronologisch)

Masterplan

In het Masterplan van 2004 heeft uw raad de ambitie uitgesproken de stad in balans te brengen. Zowel sociaal, fysiek als economisch. Ook in de daarop volgende college- en raadsprogramma's heeft dit steeds hoog op de agenda gestaan. Dit voorstel betreft met name de fysieke agenda. Voor de binnenstad betekent dit o.a. het zorgen voor voldoende aantrekkelijke stedelijke voorzieningen en een gevarieerd woningaanbod om zo de mensen aan de stad te binden en om nieuwe mensen aan te trekken. De tweede opgave is om de binnenstad aantrekkelijk te maken, dus de binnenstad 'als brandpunt'. De plek voor ontmoetingen, vermaak en verblijf. Een aantrekkelijke ruimtelijke en functionele structuur is daarbij van groot belang.

Samenwerkingsovereenkomst Centrumgebied Almelo

Bij besluit van 24 juni 2008 heeft uw raad ingestemd met het aangaan van de Samenwerkingsovereenkomst Centrumgebied Almelo (hierna: samenwerkingsovereenkomst). Het betreft een samenwerkingsovereenkomst tussen de Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010 (bestaande uit [REDACTED] Projecten en [REDACTED]) en Syntrus Achmea Vastgoed B.V. In maart 2014 heeft de raad ingestemd met de terugtrekking van Syntrus Achmea. Deze terugtrekking heeft de bestaande rechtsverhouding tussen de gemeente en de Ontwikkelingscombinatie in stand gelaten.

Kadernota Beeldkwaliteit

Eveneens bij besluit van 24 juni 2008 heeft u de Kadernota Beeldkwaliteit voor de binnenstad van Almelo vastgesteld. In de Kadernota Beeldkwaliteit worden de kaders geformuleerd waarbinnen het (de) toekomstige beeldkwaliteitplan(nen) voor de binnenstad zal (zullen) worden uitgewerkt. De Kadernota Beeldkwaliteit is nog van kracht.

Overeenkomst Kloosterhofflat

Maart 2010 zijn de gemeente en Beter Wonen een overeenkomst aangegaan betreffende een deel van de Kloosterhofflat. De betreffende vleugel staat inmiddels geruime tijd leeg. Het doel van deze overeenkomst was om te komen tot een spoedige realisatie van cluster 7 van het vorige Binnenstadsplan (o.a. Stadhuis).

Hoewel het vorige binnenstadsplan is ingetrokken, is de overeenkomst nog steeds van kracht. Op grond van deze overeenkomst heeft de gemeente zich o.a. verplicht om voor [REDACTED] appartementen in de binnenstad te realiseren en om (in ruil voor een perceel aan de Hagengracht) een bouwlocatie voor appartementen te leveren, eveneens in de binnenstad. Daarnaast is de gemeente gehouden om de kosten van leegstand te vergoeden, totdat de nieuwe appartementen zijn opgeleverd.

Almelo vaart er wel bij

In 2011 heeft de raad ingestemd met de stedenbouwkundige visie "Almelo vaart er wel bij". Het Masterplan is hierbij het richtinggevend document geweest. Deze visie geeft drie deelgebieden aan (De Hagen, de Oostwand en Haven Zuid). Dit geeft aan dat een gefaseerde uitvoering mogelijk is. De visie gaat ervan uit dat het water tot in de binnenstad wordt teruggebracht. Hiermee wordt een oorspronkelijke structuur van stad teruggebracht. In het verlengde hiervan wordt uitgegaan van beweegbare bruggen om de binnenstad via het water bereikbaar te maken. Met deze visie wil Almelo de basis leggen voor een nieuwe duurzame stedelijke structuur. Het maakt de Almelse binnenstad veelzijdiger, compacter en goed bereikbaar. Een aantrekkelijke stad, ook voor ondernemers en investeerders. Met het herstellen van de lange lijn, komt de haven terug in de binnenstad. Een logisch en compact winkelcircuit biedt kansen voor vestiging van nieuwe winkels. Met nieuwe woonmilieus wordt de stad aantrekkelijk voor veel doelgroepen om te wonen.

Scenario 3

Bij de Voorjaarsnota 2013 heeft u gekozen voor Scenario 3. Geleid door de economische omstandigheden en door het feit dat een vastgoedeigenaar in de binnenstad (Urban Interest) had aangegeven op dat moment geen mogelijkheden te zien tot herontwikkeling van haar vastgoed, is hiertoe besloten. Scenario 3 betreft een versoberde Waterboulevard, water tot in de binnenstad met een kleinere haven, geen beweegbare bruggen en het gaat uit van herontwikkelen van het eigen vastgoed (de Havenpassage). Daarbij is besloten dat pas tot ontwikkeling wordt overgegaan als voor de ontwikkeling van het plan een derde partij is gevonden. Uw raad heeft uitgesproken dat met Scenario 3 wordt beoogd dat wordt doorgegaan met de uitvoering van de stedenbouwkundige visie 'Almelo vaart

er wel bij', maar dat ten aanzien van de uitvoering sprake is van een andere prioritering (fasering). In dit scenario zal de oppervlakte commerciële ruimte met ca. 2.000 m² afnemen.

Raadsprogramma 2014 – 2018

U heeft uw gevoel voor urgentie om de binnenstad te revitaliseren in het raadsprogramma uitgesproken. Het onderscheidend karakter van de binnenstad moet worden benadrukt, de leegstand moet worden aangepakt, de verblijfsduur in de stad moet worden verlengd, de bevolkingsdichtheid dient te worden vergroot en de aantrekkelijkheid verhoogd. De binnenstad moet compact (concentratie van winkels) en levendig zijn. De binnenstad van Almelo moet het kloppende hart van de stad zijn.

Uitvoeringsprogramma 2014 – 2018 'Voortvarend te werk'

Het college heeft uitgesproken de binnenstad aantrekkelijker te willen maken met bevaarbaar water voor pleziervaart tot in de binnenstad, dus met op termijn de daarbij behorende beweegbare bruggen. Het college ziet het binnenstadsplan als een totaalplan met een gedegen financiering. De vernieuwing van de binnenstad realiseren we niet alleen, maar samen met onze partners in de stad: bewoners, ondernemers, corporaties, beleggers en ontwikkelaars. De provincie levert daaraan ook een forse bijdrage. Geld komt pas beschikbaar als er concrete voorstellen zijn waarover de raad een besluit kan nemen. Dit voorstel ligt nu voor.

Samenwerkingsovereenkomst Oostgevel 1

In februari 2014 is door Urban Interest en door Beter Wonen de Samenwerkingsovereenkomst Oostgevel 1 ondertekend. Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van voorwaarden in het kader van de herontwikkeling en transformatie van het subdeelgebied Oostgevel 1 (gelegen in deelgebied Oostwand). Het betreft de voormalige V&D locatie. De (nu leegstaande) kantoren zullen worden getransformeerd in appartementen. De gemeente heeft deze overeenkomst (nog) niet ondertekend. Het college heeft in februari 2014 besloten de overeenkomst te accepteren en deze (na een raadsbesluit) te ondertekenen op het moment dat er ook een overeenkomst voorligt voor de herontwikkeling van Haven Zuid (winkelcentrum de Havenpassage). Dat is nu het geval.

2. Uitgangspunten/kaders

'Almelo vaart er wel bij'

Zowel u als het college heeft de ambitie om de vastgestelde visie 'Almelo vaart er wel bij' op termijn tot uitvoer te brengen. Dit is dan ook als uitgangspunt genomen. Scenario 3(+) wordt gezien als een fase om het uiteindelijke beeld te bereiken.

Organische herontwikkeling

De ambitie is om snel tot herontwikkeling te komen. Een organische gebiedsontwikkeling kan hierbij helpen. Organische ontwikkeling is een optelsom van kleinschalige (her)ontwikkelingen. Er wordt met kleine stappen een ontwikkeling in gang gezet zodra zich kansen voordoen. Er is sprake van een voortdurende ontwikkeling, waarbij de volgende stap de vorige versterkt. Organisch ontwikkelen is het plan aanjagen en stimuleren met initiatieven die op korte termijn kansrijk zijn. Vanuit een overkoepelend plan werken kan dan een kansrijke strategie zijn. De vastgestelde visie is een goede basis. Voorwaarde hierbij is wel dat losse stappen gezet moeten kunnen worden die een kwaliteitsbijdrage leveren aan het geheel. Iedere stap dient een afgerond geheel te vormen die, ook als er op termijn geen vervolg zou komen, iets goeds doet voor de stad.

Financieel kader

Zoals eerder gezegd ziet het college het binnenstadplan als een totaalplan met een gedegen financiering, dat gefaseerd (organisch) kan worden uitgevoerd. Herontwikkeling kan alleen plaatsvinden voor zover het financieel verantwoord is.

Uw raad heeft, bij behandeling van de voorjaarsnota 2012, besloten om € 5,0 mln. te reserveren voor de eerste fase van het centrumplan en het kunnen nakomen van verplichtingen die voortvloeien uit de overeenkomst met Beter Wonen. Per 1 januari 2015 is circa € 3,7 mln. beschikbaar. Daarnaast heeft u (in het kader van de begroting 2014) besloten om structureel € 0,5 mln. te reserveren.

De provincie Overijssel heeft € 12 mln. subsidie in het vooruitzicht gesteld. Hiervan dient € 3,1 miljoen voor het project Waagplein (Ontwikkelagenda van Twente) en € 8,9 mln. voor afronding van de

Waterboulevard (conform scenario drie). De subsidie voor het project Waagplein is inmiddels beschikt. De subsidie van € 8,9 miljoen komt beschikbaar als overeenstemming is bereikt met partijen en de financiële haalbaarheid is aangetoond. Omdat dit nu het geval is, heeft overleg plaatsgevonden met de Provincie. Afgesproken is dat de gemeente een verzoek zal indienen tot beschikbaarstelling van de subsidie. De provincie zal uiteraard pas ná besluitvorming door de raad een besluit nemen. Om die reden is in dit raadsvoorstel en de overeenkomst Haven Zuid een voorbehoud opgenomen.

Het verschil maken

In scenario drie werd verondersteld dat de Gemeente Almelo opdracht geeft tot herontwikkeling van winkelcentrum de Havenpassage en de bouw van appartementen voor Beter Wonen. De gemeente wil haar rol echter beperken en waar mogelijk terugdringen, door herontwikkeling over te laten aan derde partijen en vastgoed waar mogelijk te verkopen. Om die reden heeft de raad bij vaststelling van de Voorjaarsnota uitgesproken dat ten aanzien van de realisatie van het project de voorkeur uitgaat om zo snel mogelijk het huidige vastgoed ontwikkelklaar over te dragen aan een derde partij, die ook risico draagt voor de exploitatie van het vastgoed.

3. Stand van zaken

Na het besluit van uw raad over scenario drie zijn de gesprekken met vastgoedeigenaar Urban Interest en woningcorporatie Beter Wonen weer opgestart. Daarbij speelde de wens om derde partijen een actievere rol te laten vervullen een belangrijke rol. Duidelijk werd ook dat C&A slechts één keer wilde verhuizen en dat was bij herontwikkeling van slechts de Havenpassage niet mogelijk.

Vertrekpunt in de gesprekken was Scenario 3, door partijen aangevuld met herontwikkeling van de voormalige Scheer & Foppenlocatie, de voormalige V&D en de volledige Kloosterhofflat. Het onderhandelingsresultaat noemen we daarom Scenario 3+. In dit scenario zal, evenals bij Scenario 3, de oppervlakte commerciële ruimte met ca. 2.000m² afnemen. Het aan te leggen water komt in dit scenario overeen met het Scenario 3 en er wordt dus (voorlopig) uitgegaan van een versoberde waterboulevard.

Binnen dit scenario zijn twee keuzevarianten mogelijk, te weten:

1. volledige verkoop van de Havenpassage (herontwikkeling door Urban Interest)
2. gedeeltelijke verkoop van de Havenpassage (het AH blok inclusief parkeerdek blijft dan in eigendom van de gemeente).

Daarnaast bestaat de keuze om parkeerplaatsen te kopen of te huren. Hierover later meer.

Afspraken tussen partijen

Partijen hebben overeenstemming bereikt over zowel de woonopgave als de commerciële invulling van deelgebied Haven Zuid. Bij raadsbrief van 16 december 2014 is de raad hierover geïnformeerd. Op hoofdlijnen zijn afspraken gemaakt over het volgende:

- De bouw van 30 sociale huurappartementen in de Galerij (ter vervanging van leegstaande kantoorruimten boven de voormalige V&D).
- Het naar voren brengen en vernieuwen van de gevel van de Galerij (ter plaatse van Duthler en aan het Waagplein)
- De realisatie van de Waagstraat, de hiervoor vereiste sloop van [REDACTED] ([REDACTED]) en de realisatie van kunst in de openbare ruimte
- De bouw van 39 nieuwe huurappartementen in het sociale segment.
- Renovatie van het bewoonde deel van de Kloosterhofflat. De bestaande 63 appartementen worden vervangen door 24 geheel vernieuwde (sociale) huurappartementen en algemene ruimtes.
- De aanleg van een semi- openbare stadstuin aan de Wierdensestraat (die uiteindelijk door Beter Wonen wordt onderhouden).
- Het renoveren en her-ontwikkelen van winkels in de Havenpassage (conform scenario drie), waarbij het winkeloppervlak met circa 2.000 m² afneemt.
- Het her-ontwikkelen van de voormalige Scheer & Foppen locatie
- De aanleg van de Rosa Luxemburgstraat, de havenkom en het Marktplaats (conform scenario drie)

- De omvorming van de parkeerkelder tot stallingsgarage, waarbij 76 parkeerplaatsen worden verkocht aan Beter Wonen.
- Het renoveren van het parkeerdek van de Havenpassage
- De realisatie van nieuwe parkeervoorzieningen boven de winkels (een netto toevoeging van 75 parkeerplaatsen)
- Het schrappen van het horecapaviljoen op het Marktpllein. Met Urban Interest is afgesproken dat dit paviljoen aan de kop van de haven de komende vijftien jaar niet wordt gerealiseerd en ook van de tekeningen wordt geschrapt. Dit in verband met afspraken die Urban Interest hierover met huurders heeft gemaakt (o.a. C&A). Dit hangt samen met de zichtbaarheid van deze winkels voor het publiek. Urban Interest krijgt, tegen de dan geldende marktwaarde, een recht van eerste koop van dit perceel, indien later (na 15 jaar) alsnog tot ontwikkeling wordt overgegaan.

Urban Interest en Ontwikkelcombinatie Almelo 2010 hebben afspraken gemaakt over de realisatie van Haven Zuid. Urban Interest treedt op als belegger/ontwikkelaar en de Ontwikkelcombinatie als aannemer. Voor wat betreft de herontwikkeling van de Oostgevel en de renovatie van de Kloosterhofflat is er sprake van zelfrealisatie door Urban Interest en Beter Wonen. Daarbij speelt de Ontwikkelcombinatie geen rol.

Omdat toepassing van de SROI (Social Return On Investment) standaard onderdeel is van de leveringscontracten die met alle relevante partners bij de realisering van ontwikkelingen in de gemeente Almelo worden afgesloten, zijn hierover afspraken gemaakt met partijen. Uitgegaan wordt van inzet van leerlingen van het VVBA, personen uit het bestand van UWV, uitzendbureaus, personen uit het (eigen) uitkeringenbestand en van begeleiding van deze mensen.

Uitgangspunt is dat de huidige bewoners van de Kloosterhofflat eenmalig verhuizen. Aan bewoners wordt de mogelijkheid geboden om te verhuizen naar 1. Appartementen Galerij (30) en 2. Appartementen in de Rietmavo (circa 32). Dit betekent dat de werkzaamheden aan de Rietmavo uiterlijk in het 4^e kwartaal van 2015 moeten starten. Beter Wonen heeft hierover afspraken gemaakt met Urban Interest. Omdat de Rietmavo een gemeentelijk monument is, vinden gesprekken plaats met Het Oversticht (monumenten-commissie) om overeenstemming te verkrijgen over de aanpassingen aan het monument. Het heeft de voorkeur van Beter Wonen om bewoners ook de mogelijkheid te bieden om naar de Rietmavo te verhuizen. Wel is afgesproken dat het (eventueel) niet doorgaan van de uithuizing naar de Rietmavo, de herontwikkeling van Haven Zuid niet in de weg zal staan. In dat geval kan echter pas later met de renovatie van de Kloosterhofflat worden aangevangen, omdat eerst vervangende huisvesting voor de huidige bewoners moet worden gevonden. De werkzaamheden aan de Rietmavo passen binnen de door u gestelde kaders in het bestemmingsplan en de Woonvisie.

Overeenkomsten zijn uitgewerkt door de stadsadvocaat. Het vastleggen van deze (zakelijke) afspraken in overeenkomsten vraagt om een zorgvuldige formulering waarin alle partijen zich kunnen vinden. Onderzoek naar onder meer fiscale aspecten, aanbestedingswetgeving en Europese regels omtrent grondtransacties en staatssteun, speelt daarbij een belangrijke rol. Ook gelet op het protocol inzake besluitvorming over grote projecten, is de tijd genomen om contracten juridisch en op inhoud te toetsen. Dit was en is ook de reden dat [REDACTED] (stadsadvocaat) van begin af aan bij de gesprekken betrokken is geweest en ook de contracten heeft opgesteld.

De overeenkomsten waar de gemeente partij in is zijn:

- a. De Samenwerkingsovereenkomst 1^e fase Herontwikkeling Binnenstad (sub)deelgebied Oostgevel I (tussen Urban Interest, Beter Wonen en gemeente Almelo). Deze overeenkomst vervangt de (hiervoor genoemde) door Beter Wonen en Urban Interest ondertekende (en door de gemeente geaccepteerde) overeenkomst "Samenwerkingsovereenkomst Oostgevel I" van 20 februari 2014.
- b. De ABC-Koopovereenkomst Appartementsrechten " De Galerij" (tussen Urban Interest, Beter Wonen en gemeente Almelo).
- c. De grondruilovereenkomst (tussen Urban Interest en gemeente Almelo).
- d. De ruilovereenkomst Kloosterhofflat (tussen gemeente Almelo en Beter Wonen)
- e. Samenwerkingsovereenkomst 1^e fase Herontwikkeling Binnenstad deelgebied Haven Zuid (tussen Urban Interest, Beter Wonen en gemeente Almelo) en bijbehorende verkoop- en ruilovereenkomsten.

Over de formulering en de inhoud van de onder a t/m c genoemde overeenkomsten is inmiddels overeenstemming tussen partijen. De onder a en c genoemde overeenkomsten zijn ondertekend en bijgevoegd bij dit raadsvoorstel. De onder b. genoemde overeenkomst wordt ondertekend nadat de appartementsrechten in de Galerij (door de notaris) zijn onder gesplitst door Urban Interest en Beter Wonen. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen partijen. Partijen hebben daarnaast de wens uitgesproken om voorafgaand aan de raadsvergadering overeenstemming te bereiken over de formulering van de onder d en e genoemde overeenkomsten en deze ook te ondertekenen.

Tot slot zullen er nog verschillende overeenkomsten worden aangegaan tussen Beter Wonen en Urban Interest. Het gaat bijvoorbeeld om aannemingsovereenkomsten over de renovatie van de Rietmavo, de Kloosterhofflat en de bouw van de nieuwe appartementen. Ook zijn er bijvoorbeeld afspraken gemaakt tussen Urban Interest en de Ontwikkelcombinatie Almelo 2010, waarbij de rol van de ontwikkelcombinatie is teruggebracht tot aannemer. Hierin is de gemeente geen partij. De ontwikkelcombinatie heeft geen ontwikkelende rol meer, maar beperkt zich tot de bouwwerkzaamheden.

Met het aangaan van overeenkomsten over Oostgevel 1 en Haven Zuid, komt de eerder gesloten overeenkomst Kloosterhofflat te vervallen.

In de overeenkomst zijn ook afspraken opgenomen over Almelo Nouveau. Voor Urban Interest is het (gelet op de te verrichten investeringen) van belang dat detailhandel zich in de binnenstad blijft concentreren. Met de belegger is daarom afgesproken dat bij aanbidding van de overeenkomsten aan de gemeenteraad, de gemeenteraad wordt gevraagd om niet (meer) af te wijken van het raadsbesluit van 20 december 2011 (INT- 1100773). Hierin zijn afspraken opgenomen over de omvang van de detailhandel in relatie tot Almelo Nouveau. Het betreft met name de kaders die in dit raadsbesluit zijn opgenomen voor de detailhandel. In het raadsbesluit wordt toegelicht dat een aantal aanvullende winkels in het Almelo Nouveau van in totaal maximaal 1.400 m² bruto vloeroppervlak (met een minimum van 7 en een maximum van 9) is toegestaan. Voor het overige is perifere detailhandel in auto's, boten en caravans in Almelo Nouveau toegestaan tot maximaal 3.600 m² bvo. Daarnaast is de verplaatsing van de Emté supermarkt van het Vincent van Goghplein naar Almelo Nouveau mogelijk gemaakt. Deze supermarkt is echter niet meer gevestigd aan het Vincent van Goghplein, maar heeft gekozen voor een andere locatie. Tot slot is nog een aantal functies, niet gerelateerd aan detailhandel, toegestaan.

Koop of huur van parkeerplaatsen

Om huurders aan te trekken blijkt het noodzakelijk om in Haven Zuid nieuwe parkeerplaatsen te realiseren. Ook voor de bezoekers van de binnenstad heeft deze parkeergarage meerwaarde. Door het realiseren van de nieuwe parkeerplaatsen ontstaat de mogelijkheid om een nieuw bronpunt (in- en uitgang van de parkeergarage) op het nieuwe Stadsplein te creëren. Dit bronpunt is gelegen tegenover de ingang van de Galerij.

Eerder onderzoek (door Mobycon) heeft uitgewezen dat er sprake is van voldoende parkeerplaatsen in de binnenstad. Geconstateerd is echter dat deze zich aan de verkeerde kant van de stad bevinden. De binnenstad van Almelo heeft aan deze kant van de binnenstad een bronpunt nodig. Dit zodat bezoekers kunnen parkeren in het hart van de stad. Het plan bevat om die reden 151 nieuwe parkeerplaatsen (op de eerste verdieping), waarvan er 76 ter vervanging zijn van parkeerplaatsen die (in de parkeerkelder) worden verkocht aan Beter Wonen. Urban Interest geeft aan de nieuwe parkeergarage niet te willen exploiteren. Dit omdat de inkomsten volledig afhankelijk van het gemeentelijk parkeerbeleid zijn (o.a. tarieven) en men hierop geen invloed heeft. Urban Interest biedt de gemeente wel de mogelijkheid om de parkeerplaatsen te kopen tegen een gereduceerd tarief. Dat kan voor de gemeente voordelig zijn, omdat daarmee toekomstige concurrentie wordt voorkomen. Ook bestaat de mogelijkheid om de parkeerplaatsen te huren. In dat geval investeert Urban Interest in de parkeervoorzieningen en exploiteert de gemeente de parkeergarage, voor een (tien jaar vastgestelde) huurvergoeding.

De keuze om de parkeerplaatsen te kopen of te huren, vraagt om een strategische afweging. Hiervoor is meer tijd nodig. Wij stellen u voor om hierover op een later moment een besluit te nemen. Dit ook omdat op dit moment wordt nagegaan hoe het eigendom, beheer en onderhoud van parkeergarages in de toekomst kan worden geoptimaliseerd (o.a. op basis van een marktconsultatie). In de overeenkomst

is opgenomen dat de Gemeente Almelo de nieuwe parkeerplaatsen op het parkeerdek zal kopen of huren en hierover voor 2 juli 2015 een besluit zal nemen. Indien uit de marktconsultatie blijkt dat een derde partij zal overgaan tot exploitatie van de parkeerplaatsen dan zal deze partij voor de gemeente in de plaats treden als (onder)huurder. Voor nu volstaat dat u instemt met koop of huur.

Eigendom AH Blok

Zoals al eerder toegelicht zijn binnen scenario drie + twee varianten mogelijk, te weten:

1. volledige verkoop van de Havenpassage (herontwikkeling door Urban Interest)
2. gedeeltelijke verkoop van de Havenpassage (het AH blok wordt dan herontwikkeld in opdracht van de gemeente)

In geval van variant 1 wordt tegemoet gekomen aan het uitgangspunt dat de vastgoedportefeuille van de gemeente dient te worden verkleind ('het verschil maken'). Deze variant past binnen de hierover eerder gestelde uitgangspunten/kaders. In geval van variant 2 wordt hier in mindere mate aan tegemoet gekomen. Het huidige vastgoed wordt dan gedeeltelijk overgedragen aan een derde partij, maar blijft voor een deel in eigendom van de gemeente. Urban Interest zal optreden als ontwikkelaar en de huurcontracten voorbereiden tot tekeningsgereedheid. Vanwege aanbestedingswetgeving zal de gemeente in deze variant uiteindelijk opdracht geven tot renovatie. De ontwikkelcombinatie speelt hierin geen rol.

Zowel uw raad als het college hebben de ambitie om het uiteindelijke streefbeeld, zoals weergegeven in de stedenbouwkundige visie, te realiseren. Dat betekent dat de wens aanwezig is om (op termijn) de grote haven aan te leggen. Om dit te bereiken dient (op termijn) een deel van de Havenpassage, een deel van het parkeerdek en een deel van de parkeerkelder te worden gesloopt. Wanneer het [REDACTED] blok nu wordt verkocht, is dat niet (meer) mogelijk. In dat geval moet de gemeente het blok in een later stadium (en tegen hogere kosten) terug kopen en ontvangt de gemeente in de tussentijd geen huurinkomsten. Om die reden is met partijen afgesproken dat de Gemeente Almelo eigenaar blijft van het [REDACTED] blok en dus opdracht geeft tot de renovatiewerkzaamheden. Urban Interest zal optreden als ontwikkelaar en voor eigen rekening en risico onderhandelingen met (huidige en toekomstige) huurders voeren. Uiteraard is de gemeente wel in gesprekken met de huidige huurders betrokken. Investerings in het [REDACTED] blok vinden pas plaats als door Urban Interest met huurders overeenstemming is bereikt. U besluit nu alleen tot een afwaardering van het [REDACTED] blok naar grondwaarde, waardoor risico's worden geminimaliseerd. Besluitvorming over de te verrichten investeringen vindt later plaats.

4. Financiële consequenties

Om inzicht te krijgen in de benodigde financiële middelen voor scenario 3 +, zijn er verschillende ramingen opgesteld. Zo is door het Intergemeentelijk Ingenieursbureau een civieltechnische raming opgesteld en heeft SBM Bouwmanagement de bouwkostenraming van Urban Interest verder uitgewerkt en voorzien van een second opinion. Daarnaast is door [REDACTED] Snelder Zijlstra een aantal taxaties uitgevoerd. Uitgaande van deze (externe) ramingen en de taxaties en de op basis hiervan met partijen gemaakte afspraken is een dekkingsplan opgesteld voor investeringen in de binnenstad. Conclusie is dat Scenario 3 + kan worden uitgevoerd binnen de nu gereserveerde middelen. Dit mits de provincie de subsidie voor afronding van de waterboulevard (van € 8,9 miljoen) ter beschikking stelt.

3. Middeleninzet:

In deze paragraaf gaan wij in op de beschikbare middelen, geraamde investeringen en de voorgestelde dekking. Daarbij maken wij een duidelijk onderscheid tussen zaken waarover u nu al een besluit neemt en onderdelen waar u later nog een besluit over moet nemen

Beschikbare middelen

Wat betreft de beschikbare middelen zijn het centrumspaarfonds en de subsidies van de Provincie Overijssel van belang. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Ontwikkeling van het centrumspaarfonds.

U heeft bij de Voorjaarsnota 2012 besloten om 5,0 mln. te reserveren in een (rentedragend) centrumspaarfonds. Daarnaast is besloten om elk jaar een bedrag van 500.000 euro aan het

spaarfonds toe te voegen. De stand van de reserve centrumspaarfonds is per 1-1-2015 circa € 3,7 miljoen. Alle mutaties zijn in onderstaande tabel weergegeven

Stand reserve Centrumspaarfonds bij vorming	€ 5,0 mln.	
Bijdrage grondexploitatie Dimence (011/14559).	€ 0,3 mln.	Bij
Begin 2014 is rente op de reserve bijgeschreven	€ 0,2 mln.	Bij
Vaststellingsovereenkomst Ontwikkelcombinatie (Raad – 1301656)	€ 0,4 mln.	Af
<i>Plankosten en huurderving Beter Wonen</i>	<i>€ 1,0 mln.</i>	<i>Af</i>
Herwaardering winkelcentrum Havenpassage bij jaarrekening 2013 (Raad – 1401916)	€ 1,6 mln.	Af
Jaarlijkse bijdrage van 500.000 euro per jaar aan spaarfonds uit programma begroting voor jaren 2014 en 2015.	€ 1,0 mln.	Bij
<i>Bijdrage uit reserve BLS</i>	<i>€ 0,15 mln.</i>	<i>Bij</i>
Stand reserve Centrumspaarfonds per 1-1-2015	€ 3,7	

Voor twee mutaties (schuingedrukt in de tabel) moet u nog een expliciet besluit nemen. Het gaat hierbij om de overschrijding van de kosten voor het plankrediet en het beschikbaar stellen van middelen vanuit de reserve BLS. Deze besluiten worden hieronder toegelicht.

- De afgelopen jaren is in totaal circa € 1 mln. uitgegeven aan plankosten en huurderving aan Beter Wonen. Dit is inclusief de overschrijding van het op 12 februari 2013 vastgestelde plankostenkrediet (Raad-1200472), waarover wij u in het kader van de Bestuursrapportage 2014 hebben geïnformeerd (Raad – 1402149). Inmiddels is het krediet met circa € 325.000,- overschreden. Dit (onder meer) omdat de planvorming gericht is op een groter bouwvolume dan oorspronkelijk werd beoogd (scenario 3+ in plaats van scenario 3). Wij stellen u voor om genoemde overschrijding als last op te nemen in de jaarverantwoording 2014 en bij resultaatbestemming te dekken uit het centrumspaarfonds.
- Op 19 november 2013 (Raad – 1301222) heeft u besloten om vanuit de reserve BLS € 150.000,- voor herontwikkeling van de Parallelweg te reserveren. Omdat inmiddels duidelijk is dat de provincie voor deze herontwikkeling een subsidie van € 1,9 miljoen beschikbaar stelt (Ontwikkelagenda van Twente), wordt voorgesteld dit besluit voor wat betreft de Parallelweg in te trekken en €150.000 in het centrumspaarfonds te storten.

Subsidies

De provincie Overijssel heeft € 8,9 mln. subsidie in het vooruitzicht gesteld voor de binnenstad. Daarnaast is een bedrag van € 3,1 mln. beschikbaar gesteld uit de Ontwikkelagenda Netwerkstad Twente. Deze € 3,1 miljoen dient voor het project Waagplein (Ontwikkelagenda van Twente) en € 8,9 mln. voor afronding van de Waterboulevard. De subsidie voor het project Waagplein is inmiddels zeker (de subsidiebeschikking is ontvangen). Over de subsidie van € 8,9 mln. vindt momenteel overleg plaats. Met de provincie is afgesproken dat de gemeente op korte termijn een definitieve subsidieaanvraag indient, zodat Gedeputeerde Staten genoemde subsidie nog voor de statenverkiezingen (maar ná besluitvorming door uw raad) beschikbaar kunnen stellen.

Samenwerkingsovereenkomsten

Deze samenwerkingsovereenkomsten over Oostgevel 1 en Haven Zuid bevatten (op hoofdlijnen) de volgende financiële 'verplichtingen':

Overeenkomst Oostgevel 1

- a. De realisatie van de Waagstraat en een semi openbare Stadstuin
- b. De aankoop en sloop van de (nu leegstaande) oostvleugel van de Kloosterhofflat (afwikkeling overeenkomst Kloosterhofflat)

Overeenkomst Haven Zuid

- c. De reconstructie van het Stadsplein en het doortrekken van het kanaal
- d. Het voeren van regie (planontwikkelingskosten)
- e. De productie van bouwgrond (grondexploitatie)
- f. De omvorming van de parkeerkelder onder de Havenpassage tot stallingsgarage*
- g. Huur of koop van het nieuwe parkeerdek*

* Hiervoor stelt u op dit moment nog geen investeringsruimte beschikbaar

Investering			Dekking		
a	Waagstraat / Stadstuin c.a.	€ 3,7 mln.	Provinciale subsidie	€ 12,00 mln.	
b	Overeenkomst Kloosterhofflat	€ 2,4 mln.	Centrumspaarfonds	€ 3,70 mln.	
c	Kanaal, havenkom en Marktpllein	€ 5,4 mln.	Toevoeging 2016-2018 spaarfonds	€ 0,45 mln.	
d	Planbegeleiding 2015 t/m 2018	€ 1,2 mln.	Activeren investeringen	€ 5,40 mln.	
e	Afboeken balanswaarde	€ 10,9 mln.	Verkoop bouwgrond	€ 1,30 mln.	
e	Sloop-, bodemsaneringskosten	€ 1,0 mln.	Grondwaarde gemeentelijk deel	€ 2,00 mln.	
e	Rentekosten	€ 0,3 mln.			
		€ 24,9 mln.		€ 24,9 mln.	

Ad. a. De realisatie van de Waagstraat en een Stadstuin (startfase)

Deze afspraak ziet toe op de realisatie van de verbinding tussen het Waagplein en het Centrumplein. De werkzaamheden maken deel uit van het project 'Waagplein', dat is opgenomen in de Ontwikkelagenda van Twente. Hiertoe koopt de gemeente [REDACTED] aan, nadat het huurcontract met [REDACTED] is beëindigd en het pand door Urban Interest is gesloopt. Daarnaast levert de gemeente een bijdrage aan Urban Interest, vanwege de negatieve grondwaarde die ontstaat als gevolg van de door de gemeente gewenste vernieuwing van de gevel aan het Waagplein. De gemeente zal tevens een Stadstuin realiseren aangrenzend aan de Kloosterhofflat. In totaal is hiervoor € 3,7 miljoen benodigd. Daarbij is rekening gehouden met aanpassingen aan het busstation en voorzieningen voor de markt. Tevens is rekening gehouden met kunst in de openbare ruimte, tot een bedrag van € 100.000,-. De gemeente zal de realisatie van de openbare ruimte aanbesteden, conform het aanbestedingsbeleid. De aankoopprijs van [REDACTED] (waarin [REDACTED] is gevestigd) en de bijdrage in de negatieve residuele grondwaarde, is door onafhankelijke taxateurs vastgesteld.

Wij stellen u voor om een krediet ter beschikking te stellen van € 3,7 miljoen en dit krediet te dekken uit de uit de Ontwikkelagenda Netwerkstad Twente beschikbaar gestelde subsidie van € 3,1 miljoen en een onttrekking uit het spaarfonds van € 0,6 miljoen.

Ad. b. De aankoop en sloop van de (nu leegstaande) oostvleugel van de Kloosterhofflat

De nu leegstaande vleugel van de Kloosterhofflat is benodigd om winkels in Haven Zuid te kunnen realiseren en wordt om die reden door de gemeente aangekocht en gesloopt. In artikel 4.2 van de overeenkomst Kloosterhofflat was vastgelegd dat de gemeente 25 appartementen bouwt en levert, als tegenprestatie voor de nu leegstaande vleugel van de flat. Daarnaast is de gemeente gehouden om de kosten van huurderiving te vergoeden. Met de nu voorliggende overeenkomsten komt de overeenkomst Kloosterhofflat te vervallen. Afgesproken is dat de gemeente een vast bedrag vergoedt voor de appartementen en Beter Wonen zelf opdracht geeft tot nieuwbouw (aan Urban Interest). Daarnaast is afgesproken dat huurderiving tot uiterlijk 1 april 2016 wordt vergoed. Volgens planning worden de appartementen dan opgeleverd. In totaal is € 2,4 miljoen benodigd voor afwikkeling van de overeenkomst. Uit een onafhankelijke taxatie blijkt dat de gemeente een marktconforme vergoeding betaalt voor de nu leegstaande vleugel van de flat.

Wij stellen u voor om een krediet ter beschikking te stellen van € 2,4 miljoen en dit krediet te dekken door een onttrekking uit het spaarfonds.

Ad. c. De reconstructie van het Stadsplein en het doortrekken van het kanaal

Deze verplichting ziet toe op de afronding van de Waterboulevard conform scenario drie. In totaal is hiervoor € 5,4 miljoen benodigd (geraamd door het Intergemeentelijk Ingenieursbureau). Daarbij is geen rekening gehouden met beweegbare bruggen, waardoor de havenkom alleen bereikbaar is voor kano's en sloepen en niet voor pleziervaart. Hierover leggen wij u een separaat voorstel voor. In de begroting is niet vooruit gelopen op eventuele aanbestedingsvoordelen.

In de begroting is geen rekening gehouden met (extra) uitgaven aan beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Reden hiervoor is dat de nu te realiseren openbare ruimte qua oppervlak grotendeels past binnen het bestaande areaal. Verwachting is dat het onderhoud en beheer uit de al begrote middelen kan worden gedekt. Hier doet zich zelfs een besparing voor. De openbare ruimte wordt

namelijk compleet vernieuwd, terwijl bestaande reserveringen voor (groot) onderhoud niet worden aangesproken.

Indien de investering in de openbare ruimte in de grondexploitatie wordt opgenomen, is sprake van een verlieslatende grondexploitatie. Het verlies dient dan ineens te worden genomen (BBV). In de nota activabeleid (Raad – 1401766) is om die reden de mogelijkheid opgenomen om investeringen in de openbare ruimte op de balans te activeren, als voorziening van maatschappelijk nut. De investering wordt dan niet ineens, maar in meerdere jaren gedekt. De wetgever is van mening dat het activeren van dergelijke investeringen niet de voorkeur geniet, maar heeft daarbij vastgesteld dat dit er toe zou kunnen leiden dat gemeenten belangrijke investeringen niet meer kunnen doen. Om die reden kunnen deze investeringen geactiveerd worden (artikel 59 lid 4 BBV).

Wij stellen u voor om met ingang van 1-1-2016 een krediet ter beschikking te stellen van € 5,4 miljoen en dit krediet te dekken vanuit de structureel op de begroting gereserveerde middelen. Ter dekking van afschrijving en rentelasten is (vanaf 2016) jaarlijks circa € 350.000,- benodigd. Dit uitgaande van 4% rente en een afschrijffperiode van 25 jaar. Het jaarlijks benodigde bedrag is berekend uitgaande van afschrijving op basis van annuïteit (resultierend in jaarlijks gelijke lasten). Dit wijkt af van de nota activabeleid, waarin lineair afschrijven wordt voorgeschreven (in de beginjaren hogere en daarna geleidelijk aflopende lasten). Dit omdat, naarmate openbare ruimte verouderd, onderhoudslasten toenemen. Voor de investeringen in de binnenstad kan echter worden gekozen voor afschrijving op basis van annuïteit. Dit omdat de in de begroting opgenomen reserveringen voor groot onderhoud, niet worden aangesproken en eventueel toenemende onderhoudskosten dus anderszins kunnen worden gedekt.

Ad. d. Het voeren van regie (planontwikkelingskosten)

T/m 2018 is in totaal € 1.150.000,- benodigd voor planontwikkeling. Dit uitgaande van een extrapolatie van uitgaven over de afgelopen twee jaar. Een nauwkeurige plankostenbegroting moet nog worden uitgewerkt. Wij stellen u voor om met ingang van 1-1-2015 een krediet van € 1.150.000,- ter beschikking te stellen en dit krediet te dekken uit het spaarfonds en de in het kader van de begroting gereserveerde middelen (€ 700.000,- per direct en van 2016 t/m 2018 jaarlijks € 150.000,-).

Ad. e. De productie van bouwgrond (grondexploitatie)

De gemeente levert bouwgrond aan Urban Interest en sloopt de hiervoor benodigde opstallen. De in de grondexploitatie opgenomen investeringen worden in de volgende tabel weergegeven.

Grondexploitatie							
Kosten				Opbrengsten			
Aankoopprijs	€	21,7					
Al afgeboekt	€	10,8					
Afboeken balanswaarde	€	10,9	mln.	Verkoop bouwgrond C&A blok	€	1,3	mln.
Sloopkosten	€	0,5	mln.	Grondwaarde AH blok	€	2,0	mln.
Bodemsanering / archeologie	€	0,5	mln.	Subsidie provincie Overijssel	€	8,9	mln.
Rentekosten	€	0,3	mln.	Huurinkomsten tot sloopdatum	PM		mln.
	€	12,2	mln.		€	12,2	mln.
				Resultaat	€ 0		

Wij stellen u voor om de grondexploitatie Haven Zuid vast te stellen per 1-1-2015. De grondexploitatie sluit op een neutraal resultaat (op netto contante waarde per 1-1-2015). Hierna wordt een toelichting gegeven op de in de grondexploitatie opgenomen kosten en de begrote grondwaarde.

Afboeken balanswaarde, sloop en sanering

Het winkelcentrum staat voor de (huidige) economische waarde op de balans. Tot en met 31-12-2014 is op de aankoopprijs € 10,9 miljoen afgewaardeerd, door middel van het treffen van een verliesvoorziening. Om het winkelcentrum te kunnen herontwikkelen is een (verdere) afwaardering nodig naar grondwaarde. Daarnaast zijn middelen benodigd voor sloop, bodemsanering en archeologisch onderzoek. De sloopwerkzaamheden worden door Urban Interest uitgevoerd. Met Urban Interest is afgesproken dat sloop plaatsvindt voor maximaal € 0,5 miljoen. Dit gebaseerd op een onafhankelijke bouwkostenraming door SBM Bouwmanagement.

Grondwaarde C&A blok

Over de (hoogte van de) de verkoopprijs van de aan Urban Interest te leveren gronden (het C&A blok) bestaat zekerheid, omdat hierover overeenstemming is bereikt met Urban Interest. De grondwaarde van het bouwplan is vastgesteld op € 2 mln. (circa € 500,- per m² bvo). Dit op basis van een onafhankelijke taxatie (door Ten Hag Makelaardij en Snelder Zijlstra), een onafhankelijk bouwkostenonderzoek (door SBM Bouwmanagement) en een onafhankelijke inschatting van verplaatsingskosten (door Cascade Real Estate). Circa 40% van de voor het bouwplan benodigde gronden is in eigendom van Urban Interest (voormalige Scheer & Foppen locatie). Met Urban Interest is afgesproken dat de resterende grondwaarde (circa € 1,3 miljoen) aan de gemeente wordt vergoed (bij levering van de gronden).

Grondwaarde AH blok

De grondwaarde van het [REDACTED] blok wordt geraamd op € 2,0 miljoen. Dit eveneens op basis van onafhankelijke taxaties en ramingen en uitgaande van handhaving van het bestaande casco. Dit blok wordt niet verkocht, maar blijft in eigendom van de gemeente. Afgesproken is dat Urban Interest de onderhandelingen met huurders zal voeren. De belegger ontvangt hiervoor (op basis van 'no cure no pay') een ontwikkelvergoeding van 2,5% van de beleggingswaarde (hiermee is rekening gehouden bij berekening van de grondwaarde). Het nu voorliggende raadsbesluit resulteert alleen in de afwaardering naar grondwaarde. Besluitvorming over de renovatie van dit blok vindt plaats nadat de huurcontracten zijn gesloten. Daarna wordt een vastgoedexploitatie vastgesteld. Dit heeft geen effect op de begroting, omdat huurinkomsten (kunnen) worden benut om rente en onderhoud te dekken. Omdat de gemeente geen rendementseis stelt (slechts rente), zal de boekwaarde geleidelijk dalen. Op die manier komt realisatie van de havenkom (zoals opgenomen in de stedenbouwkundige visie) 'langzaam dichterbij'. Ter indicatie: bij 90% verhuur en 4,5% rente, is zowel de investering als de nog resterende grondwaarde in 20 - 25 jaar afgeschreven. Wanneer aanbestedingsvoordelen worden gerealiseerd of de exploitatie gunstiger verloopt, is een snellere afschrijving mogelijk. Er is nog geen onderzoek gedaan naar de kosten van aanleg van de havenkom (het verplaatsen van damwanden, sloop- en verbouwkosten (o.a. aanpassen kelder) en kapitaalvernietiging als gevolg van de omzetting van winkelmeters naar openbare ruimte). Dat is, gelet op de keuze voor organisch ontwikkelen, in een later stadium aan de orde.

Grondruil (herverkaveling) t.b.v. de bouw van woningen

Afgesproken is dat [REDACTED] appartementen afneemt van Urban Interest en daarnaast de zuidvleugel van de Kloosterhofflat zal renoveren. Deze vleugel bevat op dit moment 63 appartementen. De grond met betrekking tot deze appartementen is door Beter Wonen in het verleden gekocht en verkregen. Partijen hebben afgesproken dat Beter Wonen haar 'grondpositie' in de te renoveren vleugel gedeeltelijk inlevert (er resteren 24 woningen) en (als compensatie hiervoor) een nieuwe grondpositie verkrijgt voor 39 woningen. Urban Interest en de Gemeente Almelo hebben hierbij baat, omdat op deze manier een pleinwand kan worden gerealiseerd. Afgesproken is dat Beter Wonen de locatie Hagengracht om niet levert aan de gemeente Almelo, omdat het gaat om grotere appartementen. Daarnaast levert de gemeente de 17 (bestaande) parkeerplaatsen aangrenzend aan de Kloosterhofflat aan Beter Wonen (door Beter Wonen te reconstrueren). Dit als invulling voor artikel 6 van de overeenkomst Kloosterhofflat. De grondleveringen die tussen Beter Wonen en de Gemeente Almelo plaatsvinden, hebben geen financiële consequenties voor de gemeente.

Ad f. Omvorming van de parkeerkelder tot stallingsgarage

Afgesproken is dat de gemeente de huidige parkeerkelder zal omvormen tot stallingsgarage. Besluitvorming hierover vindt in een later stadium plaats, in het kader van de Meerjaren onderhoudsplanning vastgoed (MJOP). Hierin is in totaal € 450.000,- gereserveerd voor groot onderhoud (in [REDACTED] worden 76 parkeerplaatsen verkocht aan Beter Wonen (voor € 7.500,- per parkeerplaats, inclusief overdrachtsbelasting). Bij verkoop ontstaat een boekwinst, die kan worden benut om de kelder te laten functioneren als stallingsgarage. Besluitvorming hierover vindt op een later moment plaats, in het kader van de reguliere begrotingscyclus. Wij zullen daarbij bezien of het mogelijk is om het geplande groot onderhoud naar voren te halen, zodat de werkzaamheden tegelijk met de renovatie van het bovenliggende winkelcentrum kunnen plaatsvinden en overlast wordt geminimaliseerd.

De gemeente committeert zich aan de koop of huur van de nieuwe parkeerplaatsen. In de overeenkomst is opgenomen dat de gemeente tot 2 juli 2015 de tijd neemt om een keuze te maken om tot koop dan wel huur van de nieuwe parkeerplaatsen over te gaan. De risico's van beide varianten zullen onderdeel uitmaken van de afweging.

Zowel in geval van koop als in geval van huur is vanuit de parkeerexploitatie jaarlijks € 200.000,- benodigd aan huur (prijsspeil 2015). Dit ter dekking van kapitaallasten die samenhangen met de renovatie van het dek en de bouw van de parkeerplaatsen. Daarnaast is jaarlijks € 100.000,- benodigd voor het operationeel beheer van het nieuwe parkeerdek (opgave Stadstoezicht). Om de bouw van de parkeerplaatsen mogelijk te maken komt jaarlijks circa € 300.000,- ten laste van de parkeerexploitatie. Dat heeft geen financieel effect, omdat de parkeeropbrengsten van het te handhaven deel van het dek (die nu ten gunste van het grondbedrijf komen) overgaan naar de parkeerexploitatie. Daarnaast komen kapitaallasten van de parkeerkelder (i.v.m. verkoop aan Beter Wonen) te vervallen en zal het beheer van de kelder goedkoper uitvallen. Dit omdat deze garage wordt omgevormd tot stallingsgarage en Beter Wonen in de beheerkosten zal delen. Per saldo heeft de koop of huur van parkeerplaatsen een neutraal effect op de parkeerexploitatie. Uitgangspunt is daarbij wel dat de parkeerinkomsten op hetzelfde niveau blijven. Er is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met tariefbijstellingen. Tevens is geen rekening gehouden met extra inkomsten als gevolg van de geplande uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen.

Positief effect

Parkeeropbrengst dek	jaarlijks: €	240.000	opbrengsten komen nu in grondbedrijf
Vrijval kapitaallast kelder	jaarlijks: €	50.000	in verband met verkoop aan Beter Wonen
Minder beheerkosten	jaarlijks: €	10.000	voorzichtige schatting
Extra parkeerinkomsten	jaarlijks:	PM	uitbreiding met 75 parkeerplaatsen
	€	300.000	

Huur	jaarlijks: €	200.000	ter dekking van afschrijving en rente
Parkeerbeheer	jaarlijks: €	100.000	opgave Stadstoezicht
		<u>€ 300.000</u>	

In onderstaande tabel worden de nu te verrichten investeringen schematisch weergegeven. In totaal gaat het om circa € 25 miljoen. Daarvan wordt in totaal € 12 miljoen gedekt uit provinciale subsidies, waardoor voor de gemeente € 12,8 miljoen resteert.

Investerings

Nu ter beschikking te stellen kredieten:

a	Waagstraat / Stadstuin c.a.	€	3,7 mln.	}	Overeenkomst Oostgevel (€ 6,1 mln.)
b	Overeenkomst Kloosterhofflat	€	2,4 mln.		
c	Kanaal, havenkom en Marktpllein	€	5,4 mln.	}	Overeenkomst Haven Zuid (€ 18,7 mln.)
d	Planbegeleiding 2015 t/m 2018	€	1,2 mln.		
e	Grondexploitatie	€	12,2 mln.		
	Totaal	€	24,9 mln.		
	Aandeel provincie	€	12,0 mln.		
	Aandeel gemeente	€	12,9 mln.		

Dankzij de door de provincie en de gemeente te verrichten investering ontstaat een vliegwiel voor investeringen in de binnenstad. Bovenop genoemde investering wordt door Beter Wonen en Urban Interest ruim € 30 miljoen geïnvesteerd (exclusief BTW).

Besluitvorming over de renovatie van het AH Blok, de koop of huur van parkeerplaatsen en de omvorming van de parkeerkelder tot stallingsgarage vindt op een later moment plaats. In onderstaande tabel wordt een indicatie gegeven van het hiermee gepaard gaande investeringsvolume.

Later te realiseren investeringen (indicatie)

				Besluitvorming
e	Renovatie [REDACTED] blok	€	7,0 mln.	na sluiten huurcontracten
f	Parkeerkelder / stallingsgarage	€	0,6 mln.	in het kader van het MJOP Vastgoed
g	Aankoop/huur parkeerplaatsen	€	3,0 mln.	besluitvorming uiterlijk 2 juli 2015
	Totaal	€	10,6 mln.	

Genoemde investeringen (kunnen) worden gedekt uit de huur- en parkeerinkomsten en de al gereserveerde middelen in het kader van het MJOP Vastgoed.

Risico-inventarisatie

De herontwikkeling van de binnenstad is voor belangrijk deel afhankelijk van provinciale subsidies en dan in het bijzonder de subsidie van € 8,9 miljoen waarvoor nog geen subsidiebeschikking is ontvangen. Met de provincie is afgesproken dat direct na de besluitvorming door de raad, een aanvraag wordt ingediend leidend tot de ter beschikking stelling van genoemde subsidie.

De herontwikkeling van vastgoed valt of staat met de bereidheid van huurders om huurovereenkomsten te sluiten. Urban Interest heeft nog niet met alle huurders overeenkomsten gesloten. Wel heeft de belegger aangegeven dat direct na vergunningverlening met de bouw van het C&A blok wordt gestart. Dat is mogelijk omdat met de grootste huurders (C&A en Wibra) overeenstemming is bereikt. In de tussentijd worden de gesprekken met de overige huurders gecontinueerd.

Om risico's te minimaliseren wordt pas gestart met de renovatie van het [REDACTED] blok als huurovereenkomsten zijn ondertekend. Het risico bestaat dat onvoldoende huurders kunnen worden aangetrokken. In dat geval kan de renovatie van dit blok niet van start gaan en moet worden gezocht naar alternatieven. Desalniettemin zijn financiële risico's teruggebracht, omdat dit blok nu wordt afgewaardeerd naar grondwaarde. Bovendien ontvangt de gemeente in de tussentijd huurinkomsten, waardoor vertraging geen financieel effect heeft.

Doordat met Urban Interest overeenstemming is bereikt over de grondwaarde, bestaat hierover zekerheid. Tegenvallers in de bouw- en verhuiskosten, of een dalende beleggingswaarde, is voor rekening van Urban Interest. Omdat Urban Interest ook de sloopwerkzaamheden zal uitvoeren en de sloopkosten op een maximum zijn begrensd, bestaat hierover ook geen risico meer. Hiervoor is wel een afwijking nodig van het aanbestedingsbeleid. De stadsadvocaat heeft vastgesteld dat deze afwijking verdedigbaar is, omdat Urban Interest ook de renovatie van de Kloosterhofflat uitvoert (in opdracht van Beter Wonen) en de nieuwe winkels realiseert. Door sloop, renovatie en nieuwbouw is één hand te houden, worden kostenvoordelen gerealiseerd en wordt overlast voor huurders tot een minimum beperkt.

De investering in parkeerplaatsen wordt op termijn gedekt vanuit de parkeereexploitatie. Dat is mogelijk omdat de parkeerinkomsten op het dek (die nu ten gunste komen van het grondbedrijf), straks over gaan naar de parkeereexploitatie. Risico is wel dat deze parkeerinkomsten afnemen (bijvoorbeeld als gevolg van tariefwijzigingen). In dat geval ontstaat een extra verlies in de parkeereexploitatie. Tegelijkertijd is de kans aanwezig dat de parkeerinkomsten op langere termijn toenemen. Dit omdat het aantal parkeerplaatsen wordt uitgebreid (een netto toevoeging van 75 parkeerplaatsen) en een kwaliteitsverbetering tot stand komt. Hiermee is nog geen rekening gehouden.

Tot slot bestaat, ten aanzien van de planologische procedures, de kans dat (door bezwaar en beroep) vertraging ontstaat. Dat speelt vooral voor Haven Zuid en de uitbreiding van de Galerij ter plaatse van de Duthler. Voor de bouw van de appartementen in de voormalige V&D is inmiddels een vergunning afgegeven, waardoor in april met realisatie kan worden gestart. Na oplevering van de appartementen is de gemeente geen huurdering meer verschuldigd aan Beter Wonen.

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris,**

de burgemeester,

mr. G.A. de Haan

mr. W.P.M. Urlings

Bijlagen:

- Samenwerkingsovereenkomst '1^e fase herontwikkeling binnenstad (sub)deelgebied Oostgevel' met **bijlagen**, nr. Intern – 31536
 - Grondruilovereenkomst gemeente/Urban Interest, nr. Intern – 31537
 - Koopovereenkomst appartementsrechten "De Galerij" en parkeerplaatsen "Stallingsgarage Havenpassage" nr. Intern – 31534;
 - Verklaring grondruilovereenkomst Beter Wonen nr. Intern- 31531
-

Nr. begrotingswijziging:

De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

Onder voorbehoud van de door de Provincie Overijssel ter beschikking te stellen subsidie van € 8,9 miljoen:

Inhoudelijke kaders en visie

1. Op basis van het in 2013 vastgestelde scenario 3, vanaf heden uit te gaan van scenario 3+, bestaande uit de transformatie van kantoren boven de Galerij, het naar voren halen van de gevel ter plaatse van Duthler en het Waagplein, de sloop van [REDACTED], de herontwikkeling van de voormalige Scheer & Foppen locatie en de herontwikkeling van de Havenpassage.
2. Niet over te gaan tot verkoop van het blok waarin zich op dit moment [REDACTED] bevindt, maar dit blok in eigendom te houden, zodat dit conform het uitvoeringsprogramma 2014 – 2018 de toekomstige realisatie van de grote havenkom, conform 'Almelo vaart er wel bij' niet in de weg staat.
3. Het paviljoen aan de kop van de haven uit de stedenbouwkundige visie te schrappen.
4. Kennis te nemen van de wens van Beter Wonen om circa 32 appartementen in de Rietmavo te realiseren, als vervangende huisvesting voor bewoners van de Kloosterhofflat, passend binnen de kaders van het bestemmingsplan en de Woonvisie.
5. Het raadsbesluit van 20 december 2011, waarin het programma voor Almelo Nouveau is vastgelegd, maakt integraal onderdeel uit van de Samenwerkingsovereenkomst 'herontwikkeling binnenstad deelgebied Haven Zuid'.

Parkeren

6. In te stemmen met de verkoop van 76 parkeerplaatsen in de parkeerkelder van de Havenpassage en de boekwinst als gevolg van verkoop bij voornoemd besluit te betrekken.
7. Het college opdracht te geven om voor 2 juli 2015 een besluit voor te bereiden resulterend in de huur of koop van parkeerplaatsen op het parkeerdek en de omvorming van de parkeerkelder tot een stallingsgarage voor bewoners.

Overeenkomsten

8. **Zonder wensen en bedenkingen kennis te nemen van** de volgende overeenkomsten:
 - a. De Samenwerkingsovereenkomst "Oostgevel I"
 - b. De ABC koopovereenkomst – Appartementsrechten "De Galerij"
 - c. De Grondruilovereenkomst tussen Urban Interest en de Gemeente Almelo
 - d. De ruilovereenkomst Kloosterhofflat
 - e. de Samenwerkingsovereenkomst "herontwikkeling binnenstad deelgebied Haven-Zuid".

Financiën

9. Het besluit van 19 november 2013 (nr. 1301222) voor wat betreft de reservering van € 150.000 voor de herontwikkeling van de Parallelweg in te trekken en € 150.000 te storten in het centrum spaarfonds.

10. Een krediet van € 12,65 miljoen beschikbaar te stellen voor
- Realisatie van de Waagstraat ca (€ 3,7 miljoen)
 - Afwikkeling van de overeenkomst Kloosterhofflat (€ 2,4 miljoen)
 - Afronding van de waterboulevard en de reconstructie van het centrumplein (€5,4 miljoen euro)
 - Planontwikkelingskosten (1,15 miljoen) in de periode 1-1-2015 t/m 31-12-2018; (€ 700.000 per direct en van 2016 t/m 2018 jaarlijks € 150.000).
11. Het krediet genoemd bij punt 10 als volgt te dekken:
- € 3,1 miljoen vanuit de provinciale subsidie in het kader van Ontwikkelagenda van Twente. En € 0,6 miljoen door middel van een onttrekking uit het centrumspaarfonds.
 - Door middel van een onttrekking van € 2,4 miljoen uit het centrumspaarfonds.
 - De hiermee samenhangende kapitaallasten. te dekken vanuit de hiervoor vanuit de begroting gereserveerde middelen. Hierbij, in afwijking op de nota activabeleid, uit te gaan van afschrijving op basis van annuïteit (structureel € 350.000)
 - De planontwikkelingskosten ten laste te brengen van het centrumspaarfonds
12. De overschrijding van het vastgestelde plankostenkrediet (Raad-1200472; Project W132252) als last op te nemen in de jaarverantwoording 2014 en bij resultaatbestemming te dekken uit de reserve centrum spaarfonds.
13. De grondexploitatie Haven Zuid (per 1-1-2015) vast te stellen, welke sluit op een neutraal resultaat (12,2 miljoen baten en 12,2 miljoen lasten)

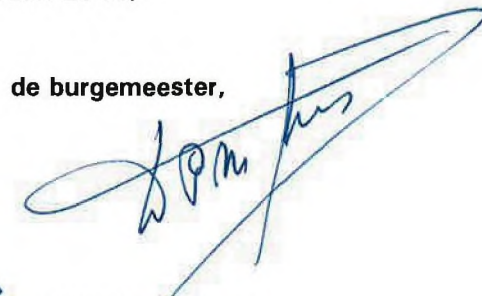
Gedaan ter openbare vergadering van 17 februari 2015,

de griffier,



drs. C.M. Steenberghe

de burgemeester,



mr. W.P.M. Urlings

Aan de raad

Onderwerp: Samenwerkingsovereenkomst deelgebied Haven Zuid

Programma: Aantrekkelijke stad

Portefeuillehouder: A.J. Timmer

Auteur, sector/team/teamonderdeel: [REDACTED] / [REDACTED] / Vastgoed en Exploitatie

Samenvatting raadsvoorstel

Op 17 februari 2015 heeft de gemeenteraad besloten tot herontwikkeling van een deel van de binnenstad (Raad- 1502613). De raad heeft daarbij de (financiële) kaders voor herontwikkeling van de binnenstad vastgesteld en 'zonder wensen en bedenkingen' kennis genomen van de overeenkomst Oostgevel 1, de koopovereenkomst 'de Galerij', de Grondruilovereenkomst Oostgevel 1, de Grondruilovereenkomst tussen de gemeente en Urban Interest en de concept Samenwerkingsovereenkomst Haven Zuid.

Door gewijzigde marktomstandigheden (ten aanzien van de huren en daarmee ook de grondprijs) bleek het nodig om wijzigingen aan te brengen in de concept Samenwerkingsovereenkomst Haven Zuid. Daardoor worden de door de raad gestelde kaders overschreden. In voorliggend voorstel wordt de raad verzocht hiermee akkoord te gaan. In dit voorstel gaan wij enkel in op de verschillen ten opzichte van het in februari genomen besluit. Overige afspraken en kaders (waarover in februari al een besluit is genomen) blijven van kracht.

1. Waarom naar de raad:

Bij raadsbrief van 3 november 2015 (Raad -1503233) hebben wij u geïnformeerd over de voortgang van de gesprekken over de binnenstad, deelgebied Haven Zuid. Wij hebben u meegedeeld dat o.a. door ontwikkelingen in de markt er zaken opnieuw moesten worden besproken. Deze gesprekken hebben er toe geleid dat wij buiten de kaders die u gesteld hebt, moeten treden. In voorliggend raadsvoorstel gaan wij hier nader in op de gewijzigde kaders, de wijzigingen in de Samenwerkingsovereenkomst Haven Zuid (hierna SOK Haven Zuid) ten opzichte van de conceptversie van februari 2015; de ambitie voor de binnenstad; de financiële consequenties; planning; start bouw Oostgevel IA/Oostgevel IB; proces (besluitvorming bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan), voorstel en alternatief en de risico's.

1. Argumentatie:

Op dit moment kunnen wij u meedelen dat partijen er met elkaar zijn uitgekomen en dat de SOK Haven Zuid door zowel Garden End Building B.V (hierna Urban Interest) als door Beter Wonen is ondertekend. De getekende overeenkomst treft u bijgaand aan. Omdat niet alle bij deze overeenkomst behorende bijlagen openbaar gemaakt kunnen worden, zijn de vertrouwelijke bijlagen, onder geheimhouding voor uw raad ter inzage gelegd bij de raadsgriffie. De overige bijlagen treft u bij dit voorstel aan.

Voordat wij inhoudelijk ingaan op de wijzigingen in de concept SOK Haven Zuid, hechten wij eraan te benadrukken dat wij teleurgesteld zijn over de vertraging die is ontstaan in de uitvoering van de plannen voor de herontwikkeling van de binnenstad. In februari 2015 dachten wij een deal te hebben gesloten met partijen. In de loop van de tijd is het echter niet realistisch gebleken vast te houden aan de gemaakte afspraken. In februari hadden wij niet kunnen voorzien dat ontwikkelingen in de markt zo snel zouden gaan.

Om de bouw van het complex Haven Zuid mogelijk te kunnen maken, is een bijstelling van de grondprijs noodzakelijk. Dit als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden. Gaandeweg bleek namelijk dat de winkelhuur waarop gerekend werd, naar beneden moest worden bijgesteld (om winkeliers te kunnen contracteren). Daardoor was (voor Urban Interest) niet langer sprake van een haalbare businesscase. Om te komen tot een haalbare exploitatie, is een bijstelling van de grondprijs en optimalisatie van het plan noodzakelijk (hierover later meer). Deze bijstelling heeft consequenties voor alle partijen.

Partijen hebben het plan geoptimaliseerd. Dit heeft geresulteerd in een aanpassing van het schetsplan. Zowel de gemeente als Beter Wonen zijn van mening dat deze aanpassing heeft geleid tot een, voor alle partijen, zeer aanvaardbaar (geoptimaliseerd) schetsplan, dat weergegeven is in een Visiedocument dat de basis zal zijn voor de verdere uitwerking in een beeldkwaliteitplan. Hierop wordt nader ingegaan

in punt **II Ambitie voor de binnenstad**. De optimalisatie van het plan heeft geen invloed gehad op de voorwaarden ten aanzien van de leerling bouwplaats en de toepassing van de SROI (Social Return On Investment). Het betreffende artikel is gehandhaafd in de overeenkomst. Naast deze wijzigingen heeft de vertraging ook gevolgen voor de planning. Hierop wordt bij punt **IV Planning** nader ingegaan.

In voornoemde raadsbrief hebben wij gesteld dat het voor partijen essentieel is dat de kwaliteit die wij voorstaan voor de binnenstad, en vastgelegd door uw raad in de kadernota Beeldkwaliteit en in de vaste waarden van de stedenbouwkundige visie 'Almelo vaart er wel bij', gewaarborgd wordt. Ook hebben wij u meegedeeld dat wij, door het opnieuw onderhandelen over een aantal onderwerpen, naar alle waarschijnlijkheid buiten de door u gestelde kaders treden. Dit is bewaarheid gebleken. Met dit voorstel verzoeken wij uw raad in te stemmen met de bijgestelde kaders, zodat de SOK Haven Zuid ook door de gemeente kan worden ondertekend. Na ondertekening door de gemeente kan de herontwikkeling van de binnenstad, te beginnen bij de Oostgevel 1A (voormalige V&D), eind januari 2016 van start gaan.

Tijdens de onderhandelingen is steeds het uitgangspunt geweest de ambitie van zowel uw raad als van het college om het uiteindelijke streefbeeld, zoals weergegeven in de stedenbouwkundige visie 'Almelo vaart er wel bij', te realiseren.

In het raadsvoorstel van februari staan de afspraken, die op dat moment tussen partijen gemaakt waren, opgesomd.

Een aantal wijzigingen ten opzichte van het voorstel van februari 2015 is aan de orde.

I. Wijzigingen ten opzichte van het raadsvoorstel Raad-1502613.

Raadsbesluit 17 februari 2015	Raadsvoorstel 5 januari 2016
Besluitvorming onder voorbehoud van door de provincie beschikbaar te stellen subsidie	Subsidie ad € 8,9 mln beschikbaar gesteld door de provincie
De 63 appartementen in de nog bewoonde Kloosterhofflat worden vervangen door 24 geheel vernieuwde appartementen.	Het aantal van 24 geheel vernieuwde appartementen wordt gewijzigd in 30. Tevens is afgesproken dat indien voor de begane grond van de Kloosterhofflat geen maatschappelijke invulling kan worden gevonden, hier 5 (extra) sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd.
Er bestond nog onzekerheid over de verbouw van de Rietmavo (door Beter Wonen) tot appartementen. Gesprekken moesten gevoerd worden met de Monumentencommissie.	Er is sprake van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de verbouw van de Rietmavo. Zodra zekerheid bestaat over de herontwikkeling van de Oostgevel en Haven Zuid zal door Beter Wonen gestart worden met de verbouw van de Rietmavo.
De parkeerkelder in de Havenpassage wordt omgevormd tot stallingsgarage, waarbij 76 parkeerplaatsen worden verkocht aan Beter Wonen voor de bewoners van de appartementen	Het aantal van 76 parkeerplaatsen wordt gewijzigd in 80 parkeerplaatsen. Beter Wonen zal dus extra parkeerplaatsen afnemen.
Op de tweede bouwlaag wordt een parkeergarage gerealiseerd met 185 parkeerplaatsen met op het dak een daktuin t.b.v. de bewoners van de appartementen.	Na de optimalisatie is er geen sprake meer van een parkeergarage maar van een parkeerdek met 180 parkeerplaatsen. Er is door Urban Interest een bedrag van € 50.000,-- gereserveerd voor een groenvoorzieningen op het parkeerdek.*

Aantal netto toe te voegen parkeerplaatsen bedraagt 75.	Aantal netto toe te voegen parkeerplaatsen bedraagt 66.
Er is nog geen schriftelijke overeenstemming tussen Urban Interest en de Ontwikkelingscombinatie 2010.	Bij brief van 17 november jl is ons meegedeeld dat Urban Interest en de OCA binnen de kaders van de intentieovereenkomst van 2012 overeengekomen rolverdeling, tot nadere afspraken zijn gekomen (brief is bijgevoegd). Daarmee heeft de gemeente Almelo, voor wat betreft deelgebied Haven Zuid aan haar contractuele verplichtingen jegens de OCA voldaan. Voor het AH blok geldt er geen verplichting jegens de OCA omdat hier geen sprake zal zijn van herontwikkeling maar van renovatie (op het moment er sprake is van 70% verhuur).
De grondprijs voor de winkels in het complex Haven Zuid bedraagt circa € 1,3 mln.	De grondprijs bedraagt na een hertaxatie circa € 0,6 mln (dat is € 0,7 miljoen minder), waardoor de grondexploitatie wijzigt.
De bouw van Haven Zuid start nadat sprake is van 60% voorverhuur en een onherroepelijke vergunning	Bij de bijstelling van de grondprijs is overeengekomen dat de voorverhuurvereiste voor wat betreft Complex Haven Zuid komt te vervallen, waardoor meer zekerheid over de planning is verkregen. Tevens is afgesproken dat niet wordt gewacht totdat de vergunning onherroepelijke rechtskracht heeft verkregen. De bouw start zodra sprake is van een bruikbare vergunning.
Budget voor planbegeleiding 2015 t/m 2018: € 1,15 mln	Door de verlenging van de termijn van onderhandelen, steeds ondersteund door de stadsadvocaat, zal er sprake zijn van een overschrijding van het plankostenkrediet. ** Een extra krediet van € 0,25 mln wordt gevraagd.
De raad heeft zonder wensen en bedenkingen kennis genomen van een aantal overeenkomsten: - De Samenwerkingsovereenkomst "Oostgevel I" - De koopovereenkomst – Appartementsrechten "De Galerij" - De Grondruilovereenkomst tussen Urban Interest en de Gemeente Almelo - De ruilovereenkomst Kloosterhofflat - de Samenwerkingsovereenkomst "herontwikkeling binnenstad deelgebied Haven-Zuid".	Bij de uitwerking van deze overeenkomsten tot notariële akten, is geconstateerd dat een aantal technische wijzigingen nodig is. Deze wijzigingen liggen nu voor. Over de bijstelling van de overeenkomsten heeft overleg plaatsgevonden tussen partijen en is advies ingewonnen bij de Stadsadvocaat. Er zijn wijzigingen aangebracht in: - De Samenwerkingsovereenkomst Oostgevel 1 (door middel van twee addenda); - De Koopovereenkomst appartementsrechten 'De Galerij'. - De Grondruilovereenkomst "Appartementsrechten De Galerij en Oostvleugel Kloosterhofflat" tussen Gemeente Almelo en Beter Wonen; - De Grondruilovereenkomst Urban Interest en Gemeente Almelo (door middel van een addendum);

	- De Samenwerkingsovereenkomst, herontwikkeling binnenstad, deelgebied Haven Zuid.
--	--

***Parkeren**

Bij het raadsbesluit van februari heeft u besloten tot huur of koop van de nieuw te realiseren parkeerplaatsen. Hoewel eerder onderzoek (door Mobycon) heeft uitgewezen dat er sprake is van voldoende parkeerplaatsen in de binnenstad is de bouw van deze parkeerplaatsen toch onderdeel van de totale deal geworden. Geconstateerd is namelijk dat de bestaande parkeergelegenheden zich aan de verkeerde kant van de stad bevinden. De realisatie van deze nieuwe parkeerplaatsen in Haven Zuid is dan ook een onderhandelingsresultaat dat voor de huurders van Urban Interest essentieel is. Zonder deze parkeerplaatsen is er geen sprake van een deal en zal herontwikkeling niet plaatsvinden.

Wij realiseren ons dat de bouw van deze nieuwe parkeerplaatsen de discussie over het parkeren complexer maakt, maar het is een feit gelet op de besluitvorming van februari en wij zijn van mening dat de onzekerheid over de uitkomst van het parkeerdebat, de besluitvorming over het voorliggende voorstel niet in de weg mag staan.

In het door u te voeren parkeerdebat zal dan ook rekening gehouden moeten worden met deze nieuwe parkeerplaatsen. Op dat moment kan ook een besluit over huur dan wel koop van deze parkeerplaatsen worden genomen.

****Juridische toets**

Bij de totstandkoming van o.a. de SOK Haven Zuid zijn de belangen van de gemeente geborgd doordat de stadsadvocaat is ingeschakeld om de belangen van de gemeente te behartigen en als penvoerder namens de gemeente is opgetreden. Urban Interest en Beter Wonen hebben zelf juridische deskundigheid ingebracht om hun belangen te borgen.

II. Ambities voor de binnenstad

In het in punt I, onder 2 genoemde Visiedocument geeft de ambitie weer van alle betrokken partijen. Alle partijen kunnen zich hier in vinden. Het bestaat uit een beschrijving van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten, een structuurontwerp voor de winkels, het parkeerdek en de woningen met bijbehorende referentiebeelden van de gebouwen en groenvoorzieningen voor het parkeerdek en is als bijlage onderdeel geworden van de SOK Haven Zuid.

In de raadsbrief van 3 november jl., nr. 3233, hebben wij geschreven dat voor alle partijen de kwaliteit die wij voorstaan voor de binnenstad, en vastgelegd in de door uw raad vastgestelde Kadernota Beeldkwaliteit en in de vaste waarden van de stedenbouwkundige visie 'Almelo vaart er wel bij', gewaarborgd dient te worden. De gesprekken die hierover gevoerd zijn, hebben geresulteerd in het voorliggende Visiedocument. Dit document maakt als bijlage, onderdeel uit van de SOK Haven Zuid.

Visiedocument kort samengevat

De opzet van het ontwerp van Haven Zuid wordt getypeerd door 'aansluiten bij de historische context van de stad Almelo en het hedendaagse stedelijk weefsel'. Het ontwerp zal dan ook resulteren in krachtige gebouwen met een eigen identiteit welke de samenhang in de stad versterken.

Er zullen drie typologieën worden onderscheiden:

- 'Havenpanden' aan de haven
- 'Stadse panden' aan de Waagstraat en Wierdensestraat
- 'Kloosterhof woningen' rond de Kloosterhof.

Tevens ligt een aantal taakstellende uitgangspunten ten grondslag aan de ontwerpopgave.

Voor de nadere beschrijving van drie typologieën met bijbehorende referentiebeelden en van de taakstellende uitgangspunten verwijzen wij kortheidshalve naar het bijgevoegde Visiedocument. Duurzaamheid van o.a. de materialisatie heeft hierbij een belangrijke rol gespeeld.

Dit document is de basis voor het op te stellen en door uw raad vast te stellen, beeldkwaliteitplan voor deelgebied Haven Zuid.

Wij willen benadrukken dat het een Visiedocument betreft dat de ambitie weergeeft en als basis dient voor verdere uitwerking. Dat betekent dus dat het schetsontwerp dat hiervan onderdeel uitmaakt, niet het beeld zal zijn dat gerealiseerd wordt.

III. Financiële consequenties

Vastgesteld financieel kader

Uw raad heeft in februari jl. het dekkingsplan voor de binnenstad vastgesteld (Raad- 1502613). Het raadsvoorstel bevatte circa € 25 miljoen aan publieke investeringen, waarvan circa € 12 miljoen wordt gedekt door de provincie Overijssel en circa € 13 miljoen wordt gedekt door de gemeente Almelo. Beter Wonen en Urban Interest investeren samen ook ruim € 30 miljoen. Uw raad heeft investeringskredieten ter beschikking gesteld en u heeft daarnaast de grondexploitatie vastgesteld (t.b.v. bouwgrond-productie). Omdat investeringen in de openbare ruimte niet ten laste van de grondexploitatie worden gebracht (maar geactiveerd en afgeschreven over 25 jaar), kende deze grondexploitatie een neutraal resultaat.

Ontwikkelingen sindsdien

Uit de gemaakte afspraken blijkt dat partijen, nadat duidelijk is geworden wat de consequenties zijn van de gewijzigde omstandigheden, er toch opnieuw met elkaar zijn uitgekomen en dat een realistisch en zeer aanvaardbaar (geoptimaliseerd) resultaat is bereikt. Zoals hiervoor is toegelicht, heeft het behaalde resultaat voor de gemeente de consequentie dat sprake is van lagere grondprijzen (een verlaging van € 0,7 miljoen).

Ook voor de overige partijen heeft het bereikte resultaat consequenties. Beter Wonen heeft de daktuin (welke gerealiseerd zou worden op het dak van de parkeergarage) ingeleverd. Daarvoor in de plaats zal er sprake zijn van een groeninvulling op het (open) parkeerdek. Verder is de door Beter Wonen te betalen koopprijs van de appartementen verhoogd. Urban Interest heeft de voorverhuurvereiste van 60% laten vervallen. Zodra sprake is van een bruikbare vergunning voor Haven Zuid, wordt gestart met realisatie van dit complex (ongeacht het percentage voorverhuur). Verder heeft Urban Interest zich gecommitteerd aan de eisen die door de gemeente en Beter Wonen zijn gesteld, ten aanzien van de kwaliteit van de herontwikkeling. Hierdoor bestaat hierover nu meer zekerheid.

In onderstaande tabel is het nieuwe dekkingsplan weergegeven. De wijzigingen ten opzichte van het voorstel van februari worden daaronder toegelicht.

	Investering		Dekking	
Waagstraat/Stadstuin	3,700 mln.	1	Provinciale subsidie	12,250 mln.
Overeenkomst Kloosterhofflat	2,400 mln.		Centrumspaarfonds	3,700 mln.
Kanaal, havenkom en Marktplaats	5,400 mln.	2	Toevoeging 2016 - 2018 spaarfonds	0,525 mln.
1 Planbegeleiding 2015/2018	1,400 mln.	2	Activeren investeringen	5,750 mln.
Afboeken balanswaarde	10,900 mln.	3	Verkoop bouwgrond	0,600 mln.
Sloop-, bodemsaneringskosten	1,000 mln.		Grondwaarde gemeentelijk deel	2,000 mln.
Rentekosten	0,300 mln.			
	25,100 mln.			24,825 mln.
			Investeringsagenda	0,275 mln.

1 Planbegeleiding	neutraal
De onderhandelingen duurden langer dan gepland. Dit resulteert in een overschrijding van het plankostenkrediet van € 0,25 mln. Deze overschrijding hangt samen met de inhuur van externe deskundigen (zoals taxateurs, een fiscalist en de stadsadvocaat). Niet alleen de gemeente, maar ook Beter Wonen en Urban Interest zagen zich geconfronteerd met hogere kosten omdat voor hen de onderhandelingen ook langer duurden.	
De uitvoering van de IMG projecten verbindende pleinen en de waterboulevard verloopt goedkoper dan oorspronkelijk werd geraamd (als gevolg van aanbestedingsvoordelen). Wij stellen u voor om genoemde meevallers (€ 0,25 mln.) te benutten ter dekking van de plankostenoverschrijding. Hierover vindt	

op ambtelijk niveau overleg plaats met de provincie Overijssel.	
2 Activeren investeringen	425.000 V
Een deel van de sloopkosten wordt uit de grondexploitatie genomen en geactiveerd. De extra kapitaallasten worden binnen de beschikbare budgetten opgevangen. Dit is mogelijk omdat de gemeentelijke rente is verlaagd van 4,0% naar 3,0%. Tevens resulteert de renteverlaging in jaarlijks lagere lasten. Daardoor kan € 0,075 mln. extra aan het spaarfonds worden toegevoegd.	
3 Verkoop bouwgrond	700.000 N
Bijstelling van de grondprijs heeft een negatief effect van € 0,7 miljoen. Dit als gevolg van gewijzigde marktomstandigheden. Gaandeweg bleek namelijk dat de winkelhuur waarop gerekend werd, naar beneden moest worden bijgesteld (om winkeliers te kunnen contracteren). Daardoor was (voor Urban Interest) niet langer sprake van een haalbare businesscase en dat resulteerde in een bijstelling van de grondprijs. Zoals hiervoor toegelicht had dit niet alleen consequenties voor de gemeente, maar ook voor Beter Wonen en Urban Interest.	
Resteert	275.000 N

Per saldo is (in 2016) € 0,275 mln. aan aanvullende dekking benodigd. Wij stellen u voor om genoemd bedrag te dekken uit de Investeringsagenda voor de binnenstad.

In de Investeringsagenda is jaarlijks (2016 -2019) € 0,5 mln. gereserveerd voor de binnenstad. Dit investeringsprogramma is bedoeld om invulling te geven aan de hoofdpoging binnenstad, met een focus op binnenstedelijke transformatie. De middelen worden ingezet onder andere om leegstand tegen te gaan. Door het renoveren- en her-ontwikkelen van winkels in de Havenpassage, neemt het winkeloppervlak met circa 2.000 m² af. Omdat het leegstaande commerciële ruimte betreft, is de inzet van de middelen van de Investeringsagenda voor 2016 naar onze mening juist.

IV. Planning

In de bij het raadsbesluit van februari gevoegde planning was sprake van twee deadlines. De eerste deadline betrof 31 december 2017. Dit was de datum waarop de voor Beter Wonen te bouwen woningen gereed zouden moeten zijn. Na het realiseren van de bebouwing Haven Zuid, met daaraan gekoppeld de verplaatsing van o.a. C&A naar de nieuwbouw, kan gestart worden met de werkzaamheden ten behoeve van het doortrekken van het kanaal en het aanleggen van de haven op het Centrumplein. Dit werk dient, volgens de door de provincie gestelde voorwaarde aan de subsidiebeschikking, gereed te zijn op 31 december 2018 (tweede deadline).

Partijen hebben de planning geactualiseerd, welke als bijlage is bijgevoegd bij de SOK Haven Zuid. Uit de bijgestelde planning blijkt dat er een (relatief geringe) vertraging van vier maanden optreedt. Dit wordt veroorzaakt doordat langer over de overeenkomst Haven Zuid is onderhandeld.

In de planning is geen rekening gehouden met eventuele zienswijzen/bezwaren/beroep tegen de nog te voeren procedures (bestemmingsplan, omgevingsvergunning). Deze vertraging betekent wel dat er voor Beter Wonen sprake is van huurderving. Deze huurderving wordt door de gezamenlijke partijen gedragen. Voor het overige is er geen sprake van financiële gevolgen door deze vertraging. Deze bijstelling heeft tot gevolg dat het naar verwachting niet lukt het doortrekken van het kanaal tot op het Centrumplein, gereed te hebben op 31 december 2018.

Wij hebben het college van Gedeputeerde Staten bij brief van 1 december 2015, nr. Uit 1563024, verzocht om de voorwaarde in de subsidiebeschikking van 7 juli 2015 dat het doortrekken van het kanaal op 31 december 2018 gereed moet zijn, aan te passen in die zin dat de realisatie termijn wordt verlengd tot 1 juli 2019.

V. Start bouw Oostgevel IA (appartementen in de voormalige V&D)/ Oostgevel IB (Duthler/Houtbrox)

Oostgevel IA

Omdat voor zowel Beter Wonen als voor de gemeente Almelo van belang was dat voldoende zeker is dat ook Haven Zuid wordt gerealiseerd, is nog niet gestart met de realisatie van Oostgevel 1A. Op het moment dat de SOK Haven Zuid ook door de gemeente is ondertekend, kan worden gestart met de bouw van de appartementen Oostgevel 1A. De starthandeling zou dan plaats kunnen vinden eind januari 2016.

Oostgevel 1B

Tijdens de raadsvergadering van februari is gebleken dat een aantal fracties moeite had met de beeldkwaliteit van Oostgevel 1B. Afgesproken is dat Urban Interest zou bezien in hoeverre aanpassing mogelijk is binnen de kaders die er zijn om accentwijzigingen aan te brengen. Inmiddels is door Urban Interest een aangepaste tekening ingediend. Deze treft u bijgaand ter kennisneming aan. De aangepaste tekening wordt voorgelegd aan de Stadsbouwmeester. Daarna kan de vergunning verleend worden en zal deze worden gepubliceerd, waarna de beroepsprocedure begint.

VI. Proces – Bestemmingsplan - Beeldkwaliteitplan

Bestemmingsplan

Op dit moment is er sprake van een ontwerp-bestemmingsplan om de realisatie van Haven Zuid mogelijk te maken. Wij zijn voornemens dit voorstel zo snel mogelijk procedure te brengen. Het wettelijk vooroverleg met de provincie en het Waterschap hierover heeft reeds plaatsgevonden.

Beeldkwaliteitplan

Het bij de SOK Haven Zuid behorende Visiedocument vormt de basis voor het beeldkwaliteitplan voor deelgebied Haven Zuid. Voordat wij dit beeldkwaliteitplan ter vaststelling aan uw raad voorleggen, zal overleg plaatsvinden met de stakeholders in de stad. Het vastgestelde beeldkwaliteitplan is het toetsingskader waaraan de Stadsbouwmeester de in te dienen bouwplannen voor Haven Zuid zal toetsen. De procedure voor het beeldkwaliteitplan zal zoveel mogelijk gelijk op lopen met de bestemmingsplanprocedure. Omdat o.a. het Visiedocument de basis is voor het vast te stellen beeldkwaliteitplan, stellen wij u voor in te stemmen met het bijgaande Visiedocument.

VII. Voorstel en alternatief

Onze inzet is steeds geweest dat de fysieke herontwikkeling van start gaat om de stad op te waarderen zodat weer sprake is van een levendige en aantrekkelijke binnenstad. Om dit te bereiken zijn wij gesprekken aangegaan met Urban Interest en Beter Wonen, vanwege hun vastgoedbelangen in deelgebied Haven Zuid. Deze gesprekken hebben geleid tot de SOK Haven Zuid zoals deze voorligt en inmiddels door de twee anderen partijen is ondertekend.

Naast de mogelijkheid om deelgebied Haven Zuid samen met genoemde partijen te herontwikkelen bestaat de mogelijkheid om te kiezen voor Scenario 3 (herontwikkeling van eigen vastgoed, exclusief Scheer en Foppen). Echter op dit moment is het niet realistisch te veronderstellen dat dit een haalbaar scenario is. De vraag is of Beter Wonen bereid is tot investeren in deze kleinere ontwikkeling. Verder zal C&A dan twee keer moeten verhuizen en C&A is daartoe niet bereid. Hierdoor wordt ook de aanleg van de haven zeer onzeker en daarmee de beschikbare middelen van de provincie.

Een andere mogelijkheid is om de ontwikkeling Oostgevel 1A los te koppelen van de herontwikkeling Haven Zuid. Zowel de gemeente als Beter Wonen hebben tot op heden steeds vastgehouden aan de koppeling met Haven Zuid. Het is onzeker of Beter Wonen hiertoe bereid is. Voor Beter Wonen is, evenals voor de gemeente Almelo, de koppeling aan de herontwikkeling van Haven Zuid, steeds een voorwaarde geweest. Hiermee wordt de woonkwaliteit van de te renoveren Kloosterhofflat gewaarborgd. Ook bestaat nog steeds de mogelijkheid om niets te doen. In dat geval zal er geen sprake zijn van een herontwikkeling van de binnenstad. Dan wordt ook het kanaal niet doorgetrokken, waardoor ook de subsidie van de provincie zal vervallen. Zeker is dat de stad niet gediend wordt door te kiezen voor deze mogelijkheid.

Gelet op het doel dat wij en uw raad willen bereiken, namelijk dat de binnenstad weer levendig en aantrekkelijk wordt, zijn wij van mening dat de stad er het meest mee gediend is door te kiezen voor de voorliggende mogelijkheid om samen met Urban Interest en Beter Wonen, deelgebied Haven Zuid te herontwikkelen. Deze keuze betekent tevens dat naast de herontwikkeling van de Oostgevel ook

gestart wordt met de herontwikkeling van Haven Zuid. Een belangrijk deel van deelgebied Haven Zuid wordt hiermee gerealiseerd.

Dit vraagt wel om een bijstelling van de grondprijs met € 0,7 mln. Deze bijstelling kan deels worden opgevangen binnen het project (omdat de rente is gedaald, waardoor de sloopkosten uit de grondexploitatie kunnen worden genomen en geactiveerd). De grondexploitatie wijzigt hierdoor met (i.p.v. € 0,7 mln.) € 0,35 mln. negatief. De gedaalde rente resulteert tevens in een extra storting in het spaarfonds (ter hoogte van € 0,075 mln.) welke ook kan worden benut om de verslechtering te dekken. Wij stellen u voor om het restant ter hoogte van € 0,275 mln. te dekken uit de investeringsagenda voor de binnenstad.

VIII. Risico's

Bezwaar - en beroepsprocedures in de planologische procedure kunnen tot vertraging leiden. Dat speelt vooral voor Haven Zuid en de uitbreiding van de Galerij ter plaatse van de Duthler. Voor de bouw van de appartementen Oostgevel IA is inmiddels een vergunning afgegeven. Nadat de gemeente de SOK Haven Zuid heeft ondertekend, kan eind januari 2016 met realisatie worden gestart. Na oplevering van deze appartementen is de gemeente geen huurder voor de leegstaande 25 appartementen (Kloosterhofflat) meer verschuldigd aan Beter Wonen.

Er is geen rekening gehouden met bezwaar- en beroepsprocedures van het bestemmingsplan en van de vergunning(en) omdat op dit moment niet is aan te geven of dit aan de orde zal zijn. Als er sprake is van procedures dan betekent dit extra inzet, wellicht ook van de stadsadvocaat en zal dit tot extra plankosten leiden.

Om risico's te minimaliseren wordt pas gestart met de renovatie van het [REDACTED] blok als huurovereenkomsten (70% voorverhuur) zijn ondertekend. Het risico bestaat dat onvoldoende huurders kunnen worden aangetrokken. In dat geval kan de renovatie van dit blok niet van start gaan en moet worden gezocht naar alternatieven. Desalniettemin zijn financiële risico's teruggebracht, omdat dit blok nu wordt afgewaardeerd naar grondwaarde. Bovendien ontvangt de gemeente in de tussentijd huurinkomsten, waardoor vertraging geen financieel effect heeft.

Over de beeldkwaliteit is meer zekerheid verkregen, door uitwerking van een Visiedocument, waarin de ambitie voor de binnenstad van partijen is weergegeven met een omschrijving van de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten. Het risico dat discussie over de beeldkwaliteit gaat ontstaan is daardoor aanmerkelijk geringer geworden.

Doordat met Urban Interest overeenstemming is bereikt over de grondwaarde, bestaat hierover zekerheid. Tegenvallers in de bouw- en verhuiskosten, of een dalende beleggingswaarde, is (vanaf heden) voor rekening van Urban Interest. De gemeente zal zelf de sloopwerkzaamheden van haar eigen vastgoed uitvoeren. De sloop- en bodemsaneringskosten zijn begroot op circa € 1,-- mln. Dit op basis van een onafhankelijke kostenraming van SBM Bouwmanagement. Van de sloopwerkzaamheden heeft € 0,35 mln. direct betrekking op de openbare ruimte. De gemeente zal de sloopwerkzaamheden aanbesteden. De aanbestedings- mee- en tegenvallers zijn dan eveneens voor de gemeente.

Ten opzichte van februari is meer zekerheid verkregen over de planning, omdat Urban Interest de voorverhuurvereiste heeft laten vervallen en zal starten met bouwen nadat sprake is van een bruikbare vergunning.

3. Middeleninzet:

Met inachtneming van het bovenstaande zijn van mening dat de nu voorliggende Samenwerkingsovereenkomst Haven Zuid, met alle daarbij behorende bijlagen, inclusief het Visiedocument, het meest haalbare resultaat is dat bereikt kan worden. Wij menen dat het in het belang van de stad is dat snel gestart wordt met de herontwikkeling van de binnenstad, te beginnen met Oostgevel IA en IB en dat zijn vervolg krijgt in de herontwikkeling van Haven Zuid.

Uw raad heeft in februari jl. het dekkingsplan voor de binnenstad vastgesteld. U hebt daarbij investeringskredieten ter beschikking gesteld voor aanleg van de openbare ruimte en daarnaast is de

grondexploitatie Haven Zuid vastgesteld (t.b.v. productie van bouwgrond). Destijds is er voor gekozen om uitgaven aan de openbare ruimte niet ten laste van de grondexploitatie te brengen, maar (via de begroting) af te schrijven over 25 jaar. Daardoor kende de grondexploitatie een neutraal resultaat.

Wij stellen u voor om de grondprijs met € 700.000,- te verlagen. Dat heeft in beginsel een negatief effect op de grondexploitatie van € 700.000,-. Het afgelopen jaar is echter ook de gemeentelijke rente gedaald (van 4% naar 3%). Dat heeft een voordeel van € 425.000,-. Derhalve resteert een tekort van € 275.000. Wij stellen u voor om het restant ter hoogte van € 275.000,- te dekken uit de investeringsagenda voor de binnenstad.

Genoemd voordeel van € 425.000,- bestaat uit twee onderdelen:

- a. De rentedaling leidt tot extra investeringsruimte (binnen de beschikbaar gestelde budgetten). Daardoor is het mogelijk om niet alleen de openbare ruimte, maar ook een deel van de sloopkosten (€ 350.000,-) af te schrijven over 25 jaar. De grondexploitatie verslechtert daardoor met € 350.000,- in plaats van € 700.000,-
- b. De rentedaling leidt tot (jaarlijks) lagere lasten, waardoor (binnen de beschikbaar gestelde middelen) in totaal € 75.000,- overblijft. Genoemd bedrag wordt benut om het verlies van de grondexploitatie te dekken.

Verwachting is dat het plankostenkrediet met circa € 0,25 miljoen wordt overschreden. Ter dekking hiervan stellen wij u voor om meevallers vanuit de IMG projecten waterboulevard en verbindende pleinen aan te wenden ter dekking van deze overschrijding. Hierover vindt op ambtelijk niveau overleg plaats met de provincie.

Wij stellen u voor te besluiten conform het bijgevoegde ontwerp-raadsbesluit.

**Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris,**

de burgemeester,

mr. G.A. de Haan

J.H.M. Hermans-Vloedbeld

Bijlagen: volgens onderstaand overzicht
Nr. begrotingswijziging:

Lijst met bijlagen

Bijlagen bij samenwerkingsovereenkomst Oostgevel 1:

- 1^e addendum op de samenwerkingsovereenkomst Oostgevel 1
- 2^e addendum op de samenwerkingsovereenkomst Oostgevel 1
- Grondruilovereenkomst tussen de gemeente Almelo en Beter Wonen
- Addendum grondruilovereenkomst gemeente Almelo en Urban Interest

De samenwerkingsovereenkomst Oostgevel 1 inclusief bijlagen is niet bijgevoegd omdat hierin geen wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van februari. Deze samenwerkingsovereenkomst inclusief bijlagen is beschikbaar bij de stukken van de raadsvergadering van 17 februari 2015.

- Samenwerkingsovereenkomst Haven Zuid

Bijlagen bij samenwerkingsovereenkomst Haven Zuid:

- Bijlage 1: Plantekening d.d. 15-04-2015
- Bijlage 2: Inrichtingstekening openbaar gebied d.d. 28-04-2015
- Bijlage 4: Uitgangspunten Splitsing en indicatieve tekening appartementsdelen
- Bijlage 5: Planning d.d. 16-11-2015
- Bijlage 6: Inrichtingstekening sloop opstallen Gronden d.d. 20-04-2015
- Bijlage 7: Sloop- en verbouwingsprotocol d.d. 06-11-2015
- Bijlage 7A: Sloop- en verbouwingsprotocol fase 1 d.d. 20-04-2015
- Bijlage 7B: Sloop- en verbouwingsprotocol fase 2 d.d. 20-04-2015
- Bijlage 7C: Sloop- en verbouwingsprotocol fase 3 d.d. 20-04-2015
- Bijlage 7D: Sloop- en verbouwingsprotocol K&L tracé d.d. 06-11-2015
- Bijlage 12: Structuurontwerp Bouwplan Haven-Zuid d.d. 11-11-2015
- Bijlage 14: Stedenbouwkundig plan
- Bijlage 15: Welstandsnota
- Bijlage 16: Kadernota beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 17: Inrichtingstekening horecapaviljoen d.d. 22-04-2015
- Bijlage 18: Visiedocument d.d. 18-11-2015
- Bijlage 19: Structuurontwerp parkeren 1^e verdieping d.d. 11-11-2015
- Bijlage 20: Programma van Eisen Parkeerdek Haven-Zuid d.d. 16-11-2015
- Bijlage 22: Programma van Eisen Appartementen Haven-Zuid d.d. 12-11-2015
- Bijlage 23: Structuurontwerp Appartementen Haven-Zuid d.d. 11-11-2015
- Bijlage 27: Termijnschema Aanneemsom Appartementen Haven-Zuid d.d. 04-06-2015
- Bijlage 30: Schetsplan Stadstuin d.d. 31-03-2015
- Bijlage 31: Tekening locatie parkeerplaatsen Kloosterhofpad d.d. 28-04-2015
- Bijlage 33: Tekening locatie derde lift Complex Haven-Zuid d.d. 21-04-2015

Overige bijlagen

- Brief Ontwikkelcombinatie Almelo 2010 en Garden End Building B.V. (Urban Interest)

Niet openbare bijlagen:

- Bijlage 10 bij Samenwerkingsovereenkomst Haven-Zuid grondwaardeberekening d.d. 06-11-2015 (intern-49426)
- Taxatie Havenpassage d.d. 9 oktober 2015 met bijlage (intern-49427 en intern-49428)

De Raad van de Gemeente Almelo;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

besluit:

Ten aanzien van:

Parkeren

1. In te stemmen met de verkoop van 80 parkeerplaatsen in de parkeerkelder van de Havenpassage en de boekwinst als gevolg van verkoop bij voornoemd besluit te betrekken. Punt 6 van het besluit van 17 februari 2015, nr. 1502613 komt hiermee te vervallen;
2. Het college opdracht te geven om voor 1 juli 2016 een besluit voor te bereiden resulterend in de huur of koop van de parkeerplaatsen op het nieuw te bouwen parkeerdek.

Overeenkomsten

3. Zonder wensen en bedenkingen kennis te nemen van de volgende overeenkomsten:
 - a. Wijziging Samenwerkingsovereenkomst Oostgevel 1 (door middel van twee addenda);
 - b. Wijziging De Koopovereenkomst appartementsrechten 'De Galerij'.
 - c. Wijziging Grondruilovereenkomst "Appartementsrechten De Galerij en Oostvleugel Kloosterhofflat" tussen Gemeente Almelo en Beter Wonen;
 - d. Wijziging Grondruilovereenkomst Urban Interest en Gemeente Almelo (door middel van een addendum);
 - e. De Samenwerkingsovereenkomst, herontwikkeling binnenstad, deelgebied Haven Zuid.

Beeldkwaliteit

4. In te stemmen met het Visiedocument.

Financiën

5. Het reeds beschikbaar gestelde krediet voor plankosten te verhogen met € 0,25 miljoen en dit te dekken uit de meevallers vanuit de IMG projecten Waterboulevard en Verbindende Pleinen.
6. Sloopkosten die samenhangen met de openbare ruimte (€ 0,35 miljoen) niet langer ten laste van de grondexploitatie te brengen maar te activeren en het voor realisatie van de openbare ruimte beschikbaar gestelde krediet te verhogen met € 0,35 miljoen (ter financiering van deze sloopkosten). De extra kapitaallasten op te vangen binnen de beschikbare budgetten, hetgeen mogelijk is omdat de gemeentelijke rente is verlaagd. De renteverlaging resulteert tevens in jaarlijks lagere lasten, ten bedrage van € 0,075 mln. Dit bedrag aan het centrumspaarfonds toe te voegen.
7. In te stemmen met een wijziging van de grondexploitatie met € 0,35 miljoen negatief. Een bijdrage vanuit de investeringsagenda voor de binnenstad ter beschikking te stellen van (€ 0,275 mln.) ter dekking van de grondexploitatie en deze bijdrage in 2016 te storten in het centrumspaarfonds. De wijziging van de grondexploitatie te dekken vanuit het centrumspaarfonds.

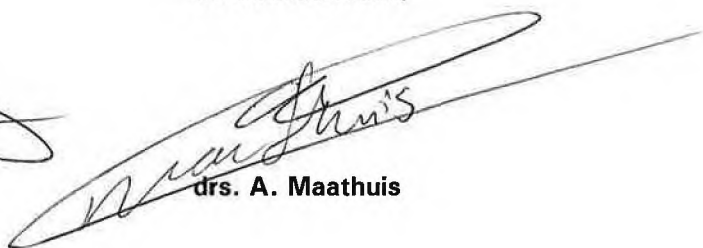
Gedaan ter openbare vergadering van 5 januari 2016,

de griffier,

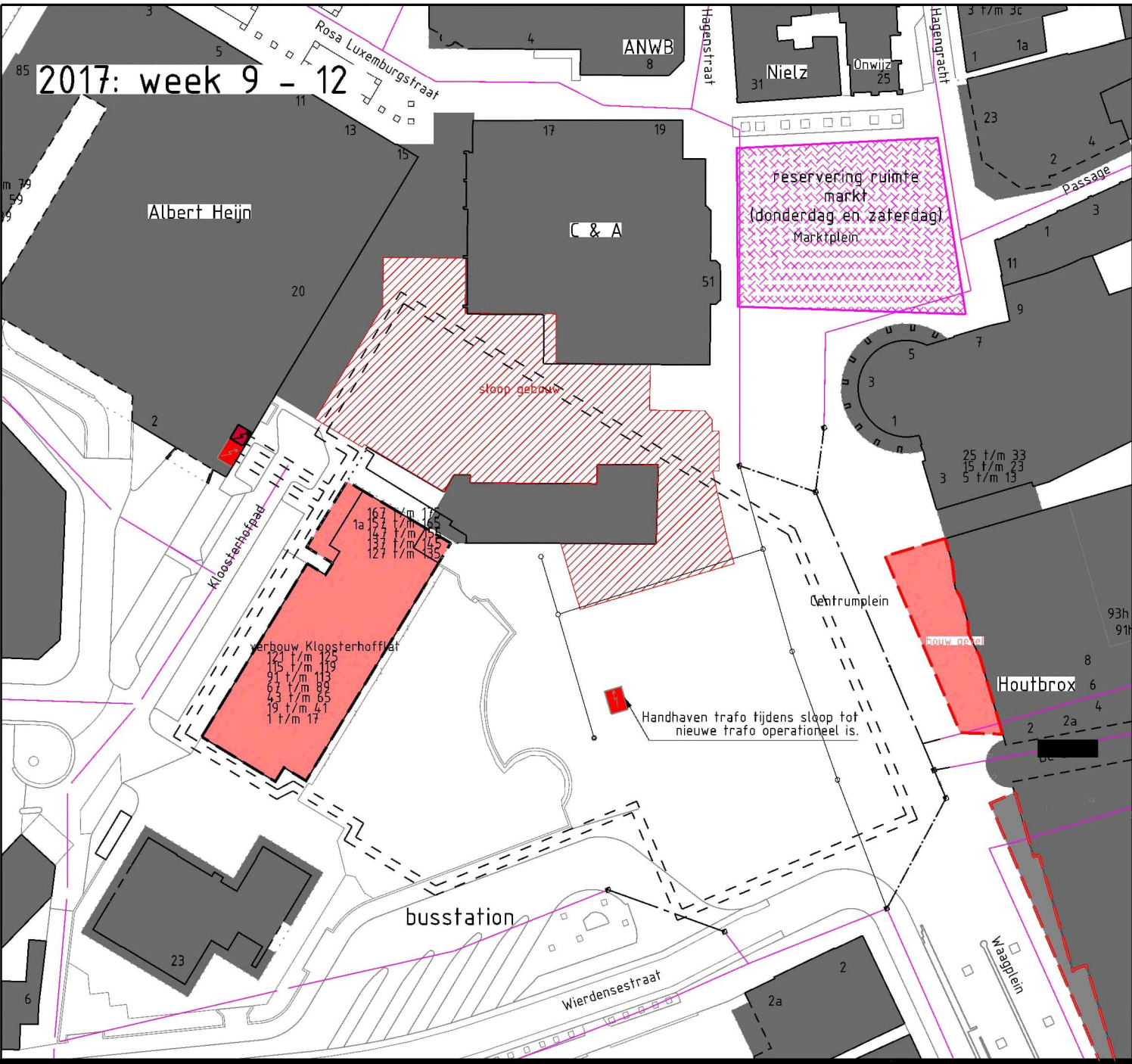
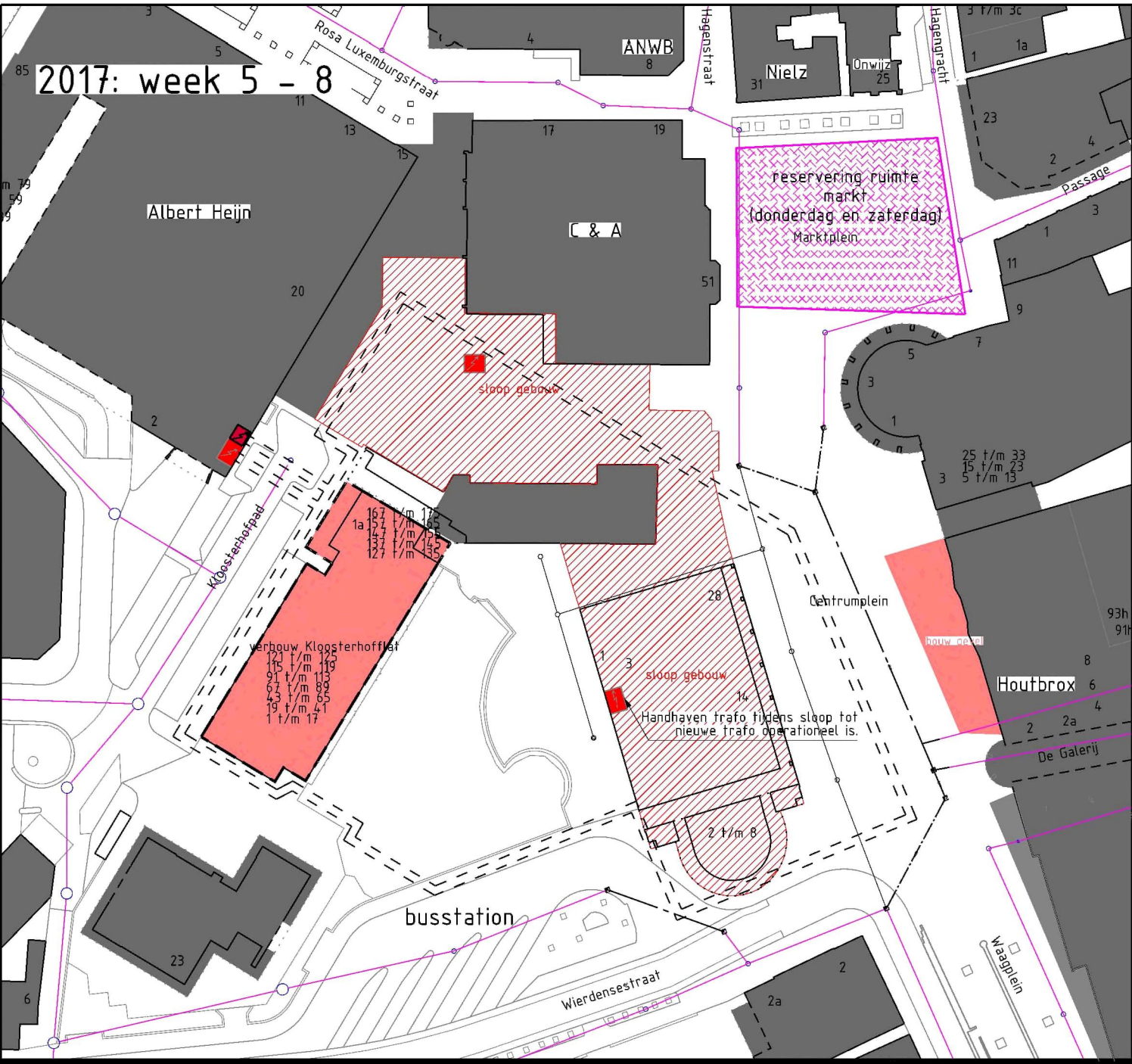
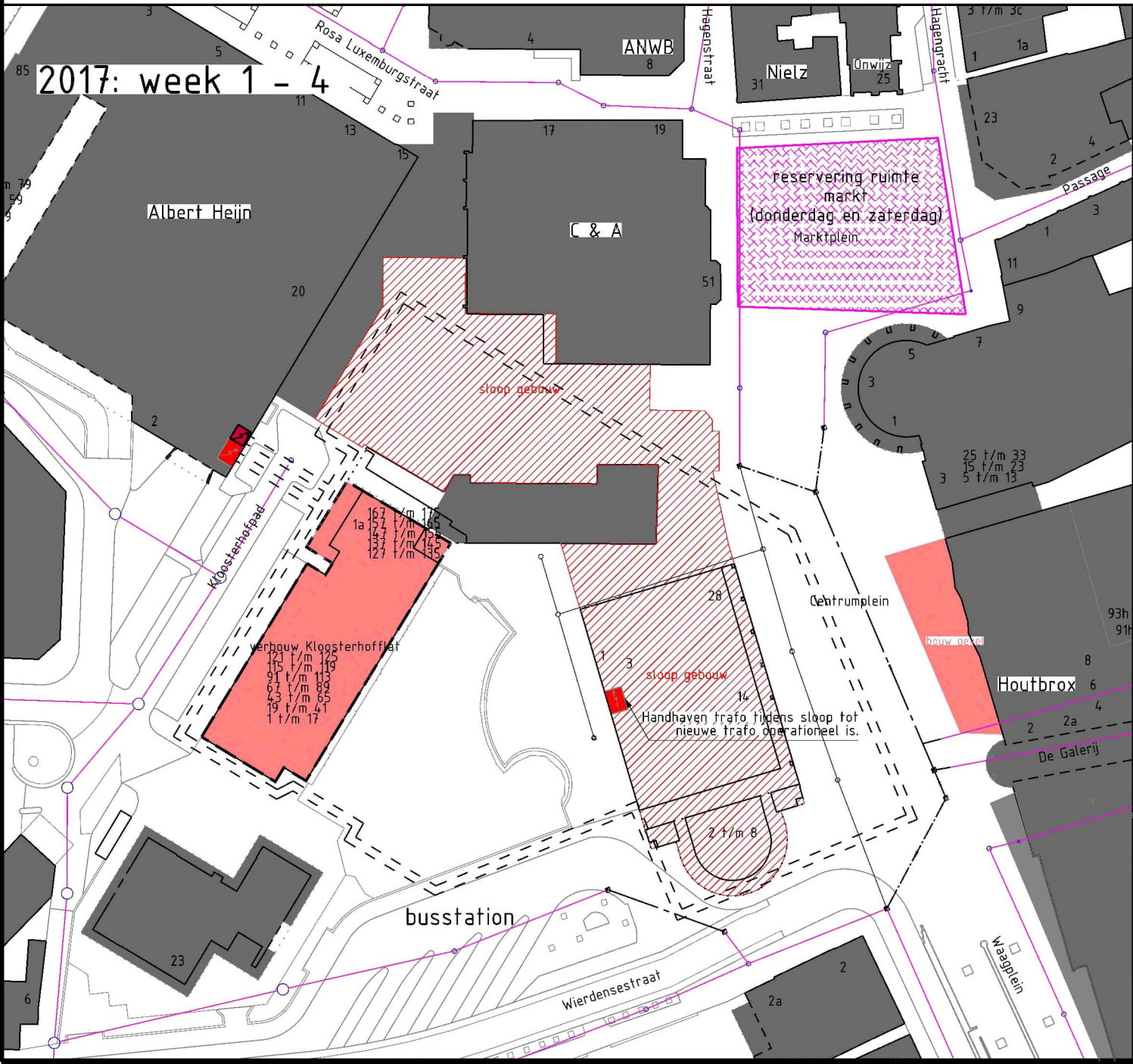
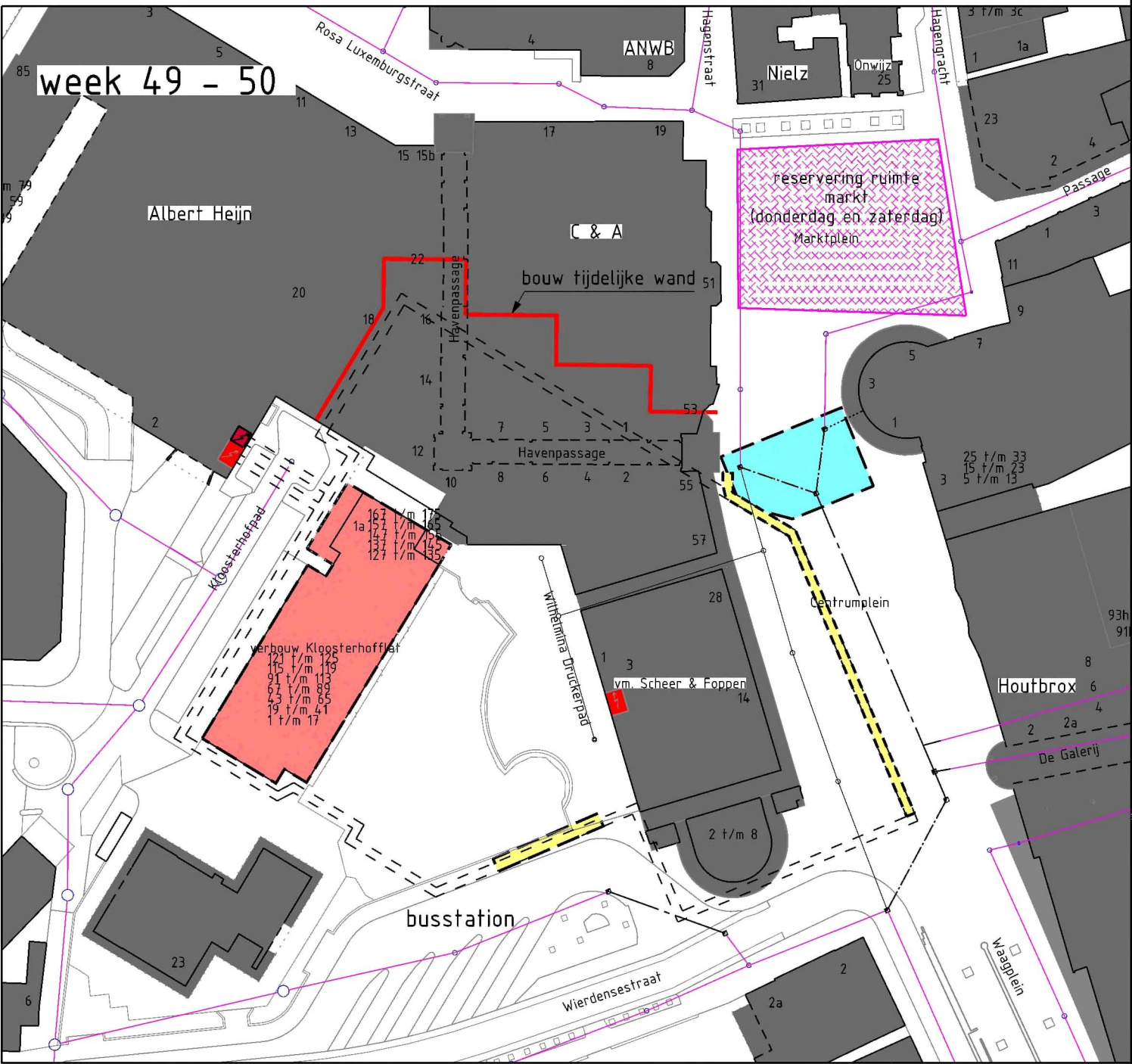
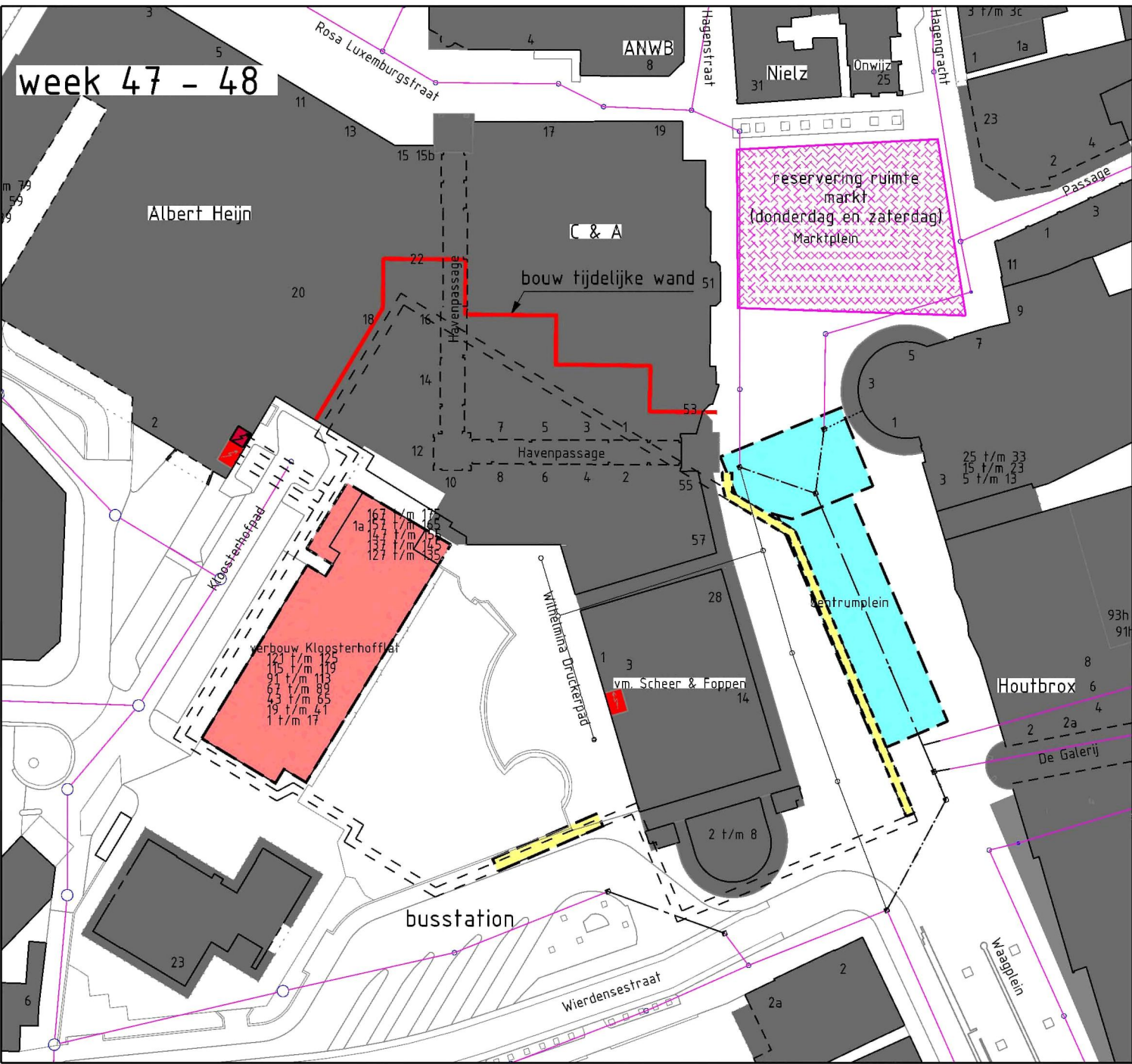
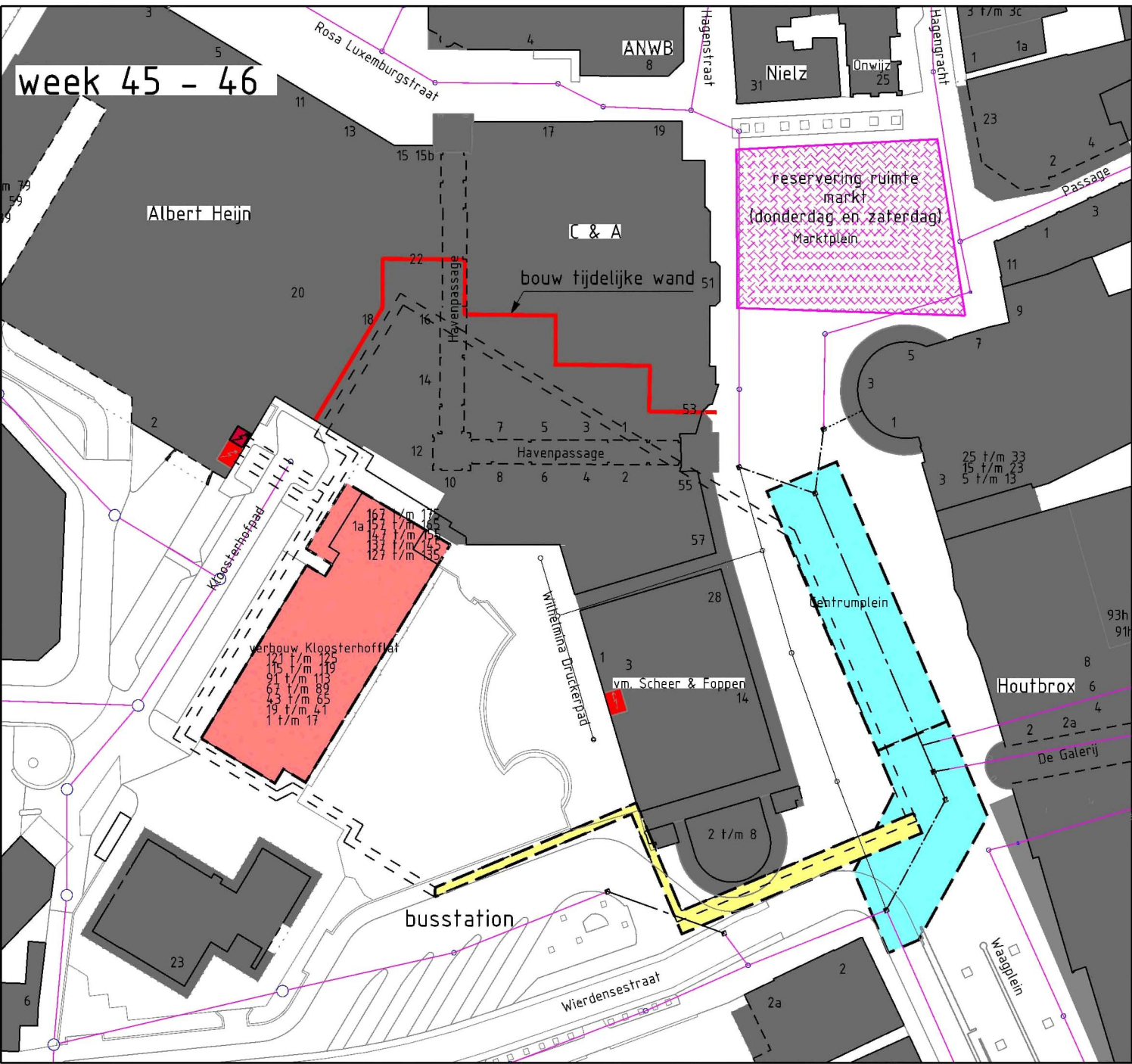
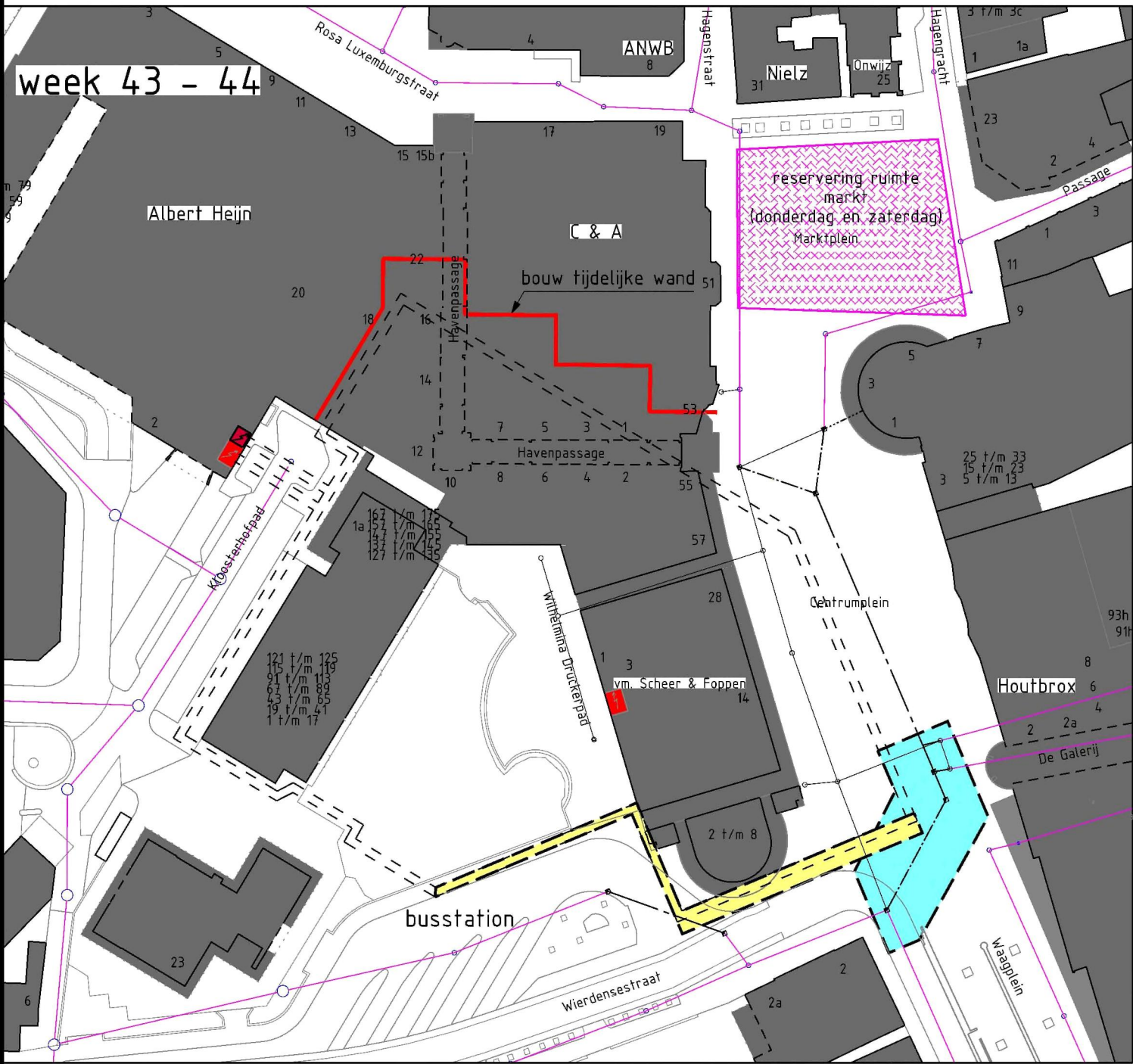
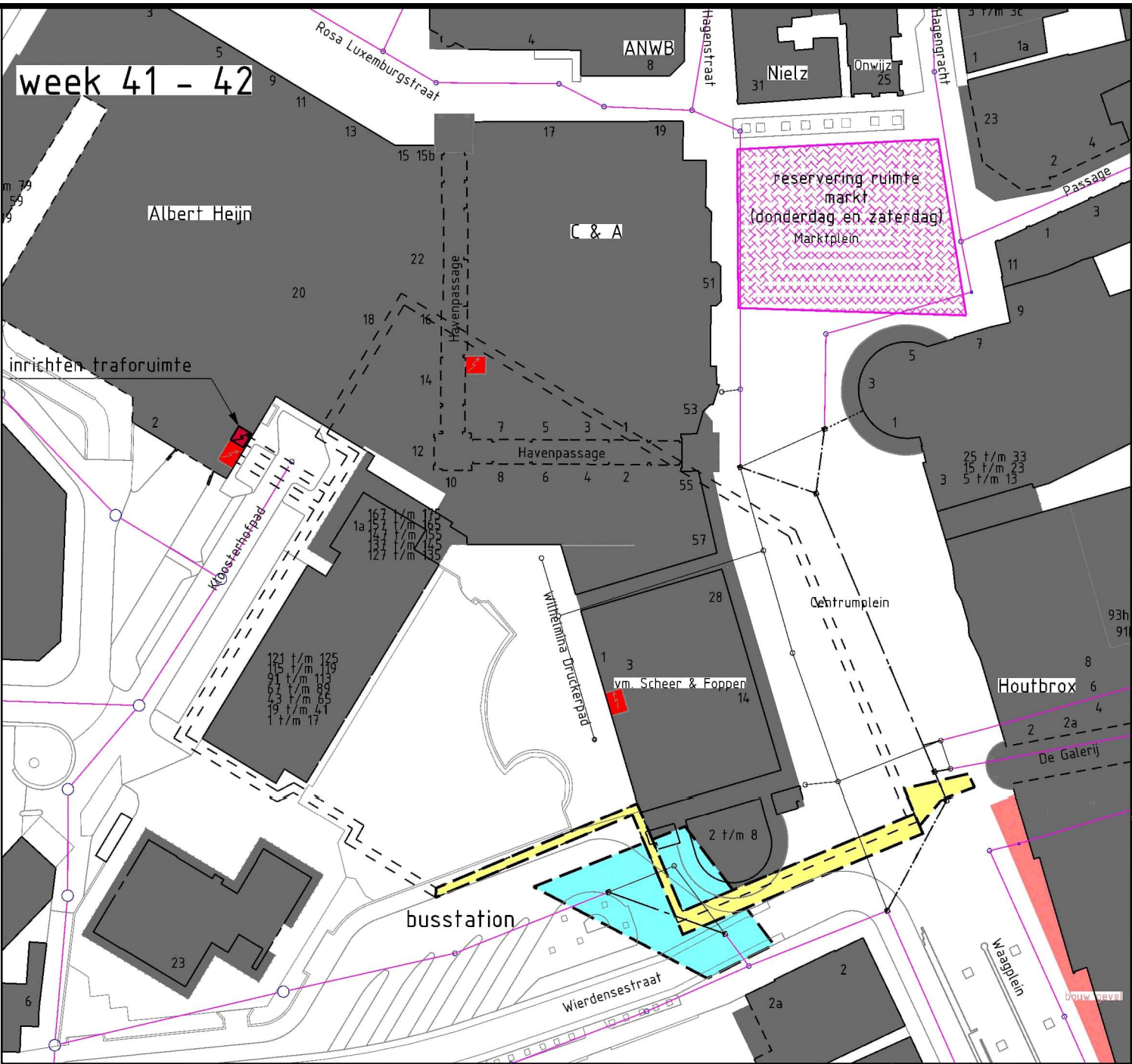
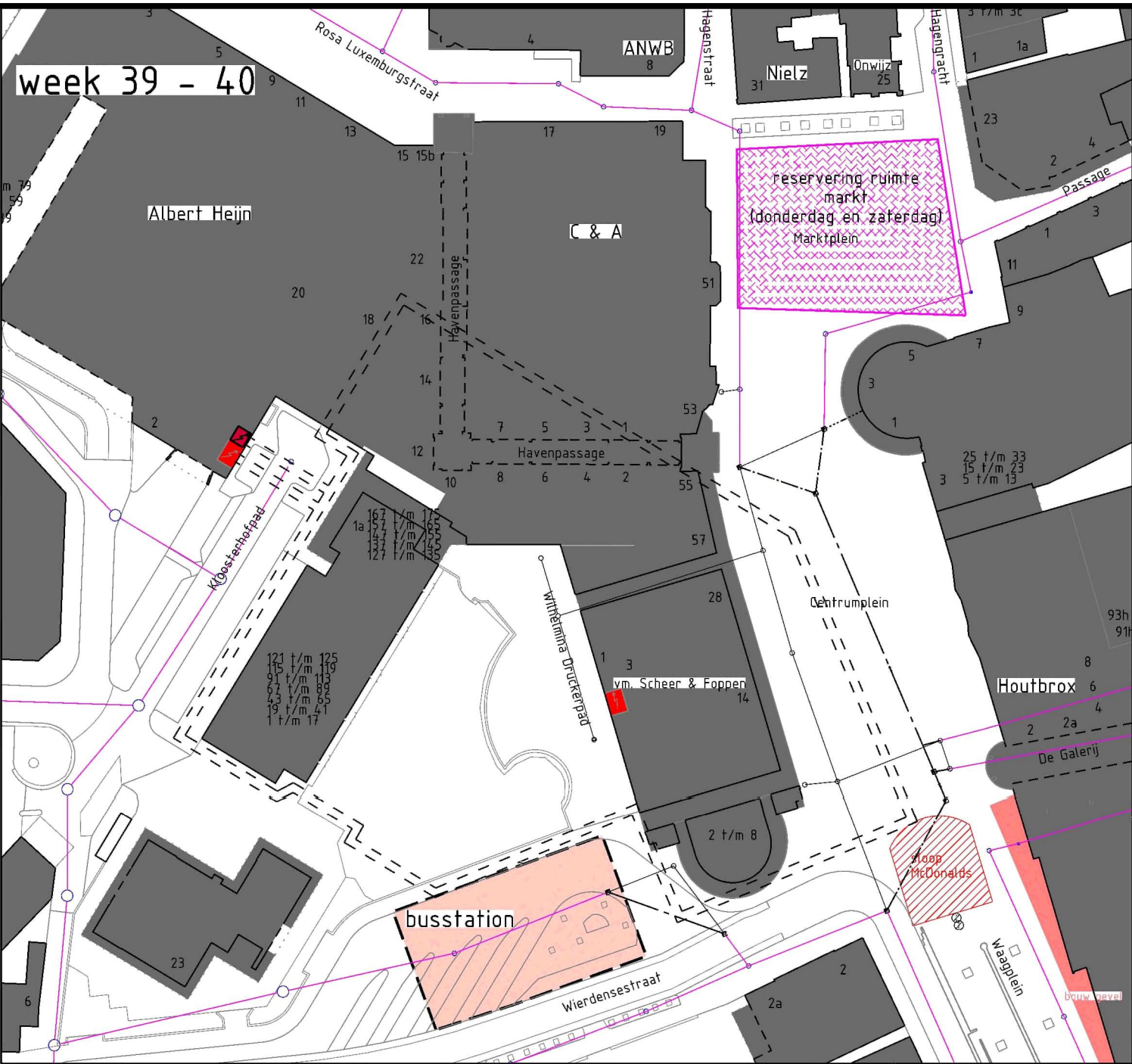
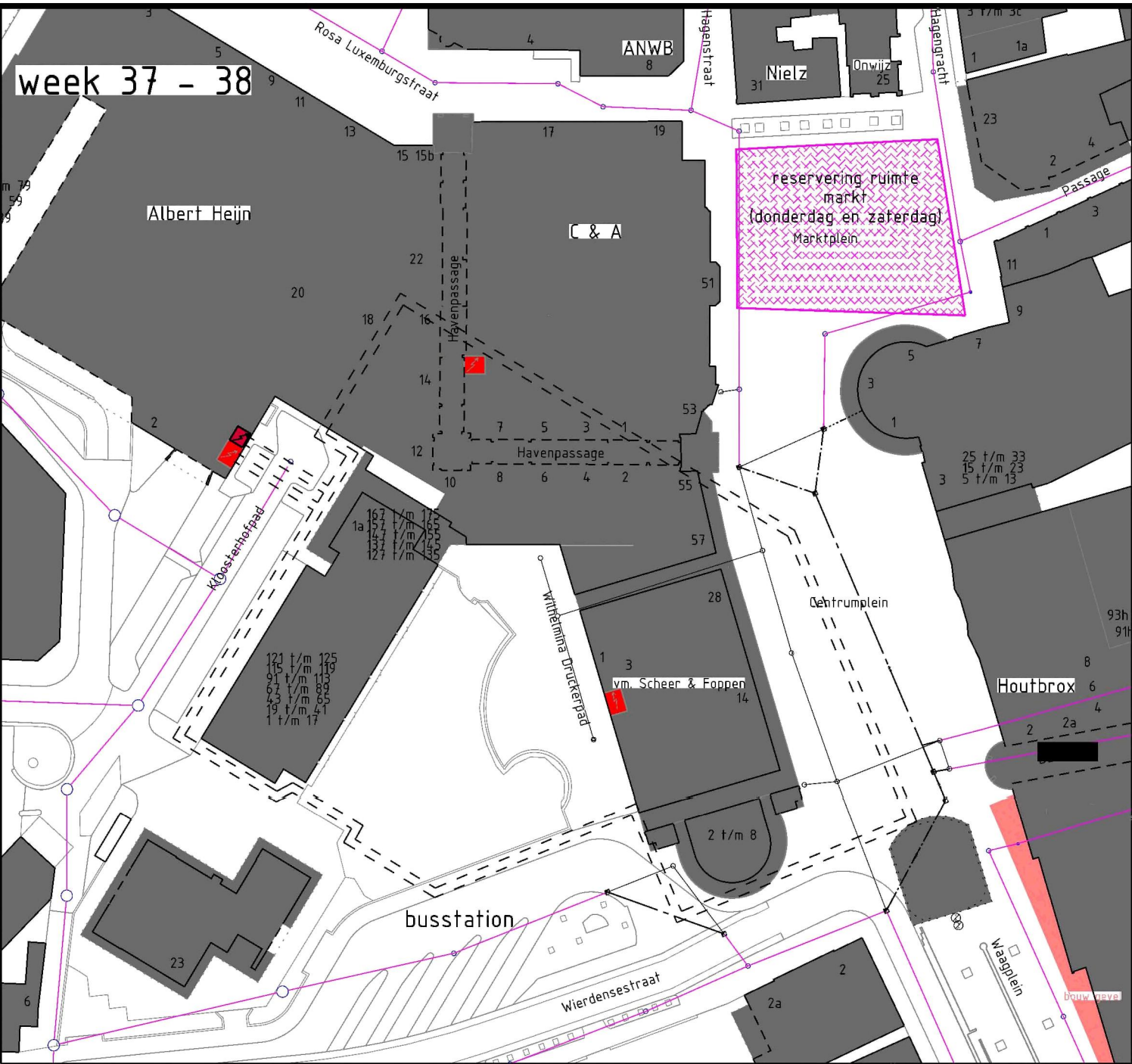
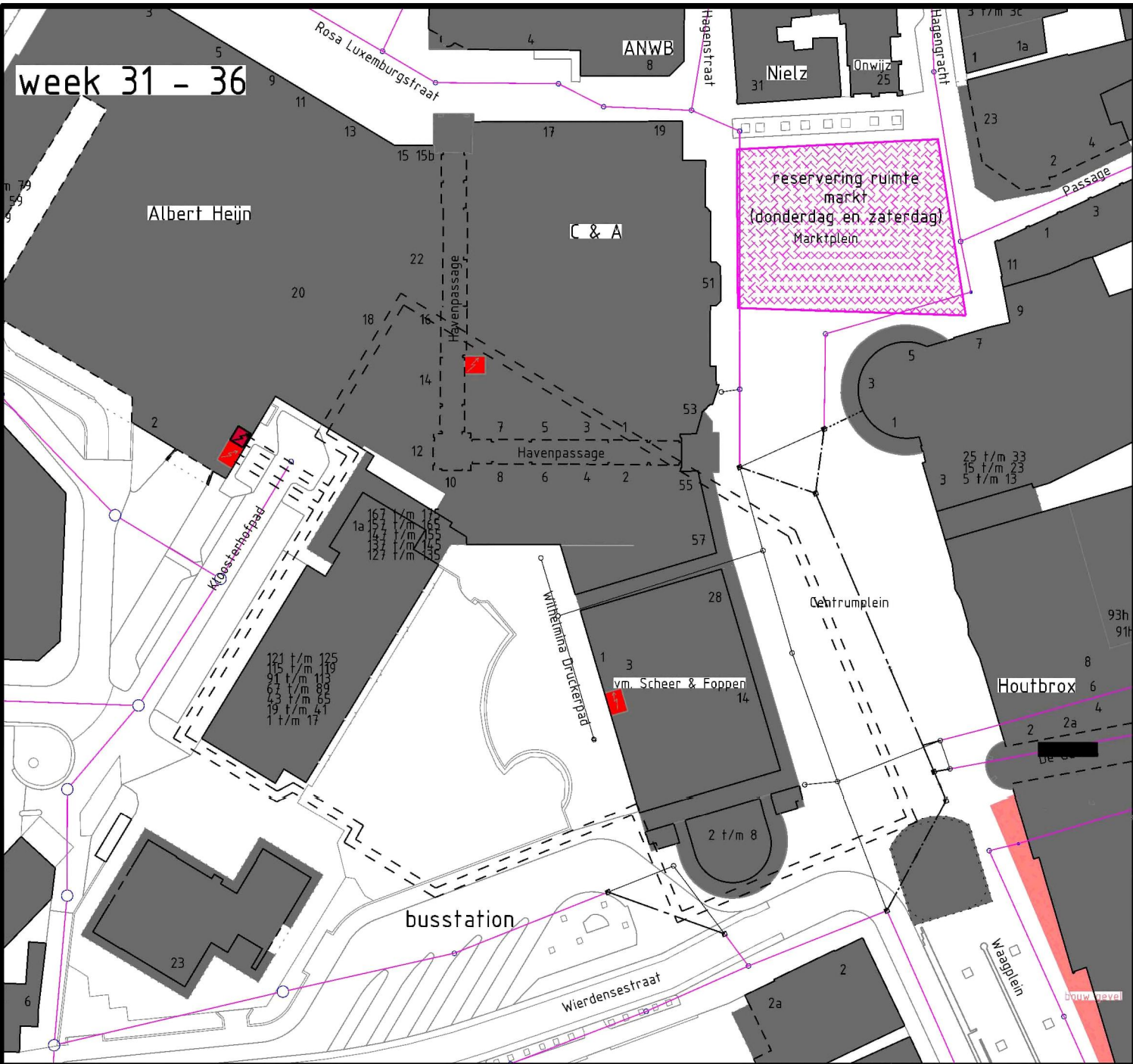
de vicevoorzitter,



drs. C.M. Steenbergen



drs. A. Maathuis



verklaring

- rioolwerkzaamheden gemeente: Aanleg nieuw riool
- rioolwerkzaamheden gemeente Almelo: Verwijderen bestaand riool
- Nutsbedrijven: Werkzaamheden in tracé
- Bebouwing: Sloop gebouw
- Bebouwing: Nieuw- of verbouw gebouw
- Bebouwing: Nieuw gebouw gereed

NR	DATUM	WAAZIGING	GETEKEND	P.L.	Op
Project Masterplan Binnestad Haven zuid BRM					
Onderdeel	Planning bouwrijpmaken 2016 tweeweekelijks				
Complex / Wijknr.	Tekenings: Blad van Blad				
-- -- ING-1620902-04 1/1					
Bestandsnaam ING-1620902-04_Haven-Zuid_fasering BRM.dgn					
Datum	[Afdruk 22-9-2016]	Modelnaam	A1 fasering 2-weken deel 1		
Schaal	1:1.000	Projectleider	Bestek/opdrachtnr.		
Formaat	A1	Getekend	Status definitief		

Jaarrekening 2013

■■■■■ Boulevard Almelo

Inhoudsopgave		Pagina
----------------------	--	---------------

1.1	Opdrachtbevestiging	2
1.2	Resultaatverdeling	3

Jaarrekening		
---------------------	--	--

2.1	Balans per 31 december 2013	4
2.2	Winst- en verliesrekening over 2013	5
2.3	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	6
2.4	Grondslagen voor resultaatbepaling	7
2.5	Toelichting op de balans	8
2.6	Toelichting op de winst- en verliesrekening	11

Aan de vennoten van

Rosa Luxemburgstraat 15 B
7607 SM Almelo

Geachte vennoten,

Hiermede brengen wij u verslag uit van onze werkzaamheden omtrent de jaarrekening 2013 van uw vennootschap onder firma.

De balans per 31 december 2013, de winst- en verliesrekening over 2013 en de toelichting, alsmede de overige gegevens zijn in dit rapport opgenomen.

1.1 Opdrachtbevestiging

Opdracht

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2013 van uw vennootschap onder firma te Almelo samengesteld. De jaarrekening is opgesteld op basis van de door de vennoten verstrekte gegevens.

Werkzaamheden

De werkzaamheden die wij in het kader van onze samenstellingsopdracht hebben uitgevoerd bestonden in hoofdzaak uit het verzamelen, het rubriceren, het verwerken en het samenvatten van de financiële gegevens. Daarnaast hebben wij de aanvaardbaarheid van de bij het samenstellen van de jaarrekening toegepaste grondslagen op basis van de door de vennootschap verstrekte gegevens geëvalueerd.

Bevestiging

Op basis van de ons verstrekte gegevens hebben wij de jaarrekening samengesteld onder toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De verantwoordelijkheid voor de juistheid en de volledigheid van de gegevens en voor de daarop gebaseerde jaarrekening berust bij het bestuur van de vennootschap onder firma.

Toelichting

Voor wat betreft onze samenstellingsopdracht hebben wij ons gebaseerd op de door u verstrekte gegevens en bescheiden. De aard van onze werkzaamheden is zodanig dat wij geen zekerheid omtrent de getrouwheid van de jaarrekening kunnen verstrekken.

Hoogachtend,
Buitenland Administratie

RESULTAATVERDELING 2013

Overeenkomstige V.o.f. akte, wordt het resultaat als volgt verdeeld:
als volgt verdeeld:

■■■■ ■■ ■■■■

50%

■■■■ ■■ ■■■■■■

50%

Verdeling van het resultaat:

Recapitulatie:

■■■■ ■■ ■■■■

■■■■ ■■ ■■■■■■



Multivlaai Boulevard Almelo

Activa

Balans per

Passiva

31 december 2013

31 december 2012

31 december 2013

31 december 2012

Vaste activa

Materiële vaste activa

Vervoermiddelen

€

1

€

1

Eigen vermogen

Kapitaal

Kapitaal

€

€

Viottende activa

Voorraad

Vorderingen

Omzetbelasting

Debiteuren

Overlopende activa

€

€

€

Liquide middelen

Kas

Rekening-courant bank

Garantierekening

Kruisposten

€

€

€

€

Kortlopende schulden

Crediteuren

Belastingen en sociale

lasten

Overlopende passiva

€

€

€

Resultatenrekening

	2013	2012
Opbrengsten		
Inkoopwaarde van de verkopen		
Brutoresultaat		
Bedrijfskosten:		
Lonen en salarissen		
Afschrijvingen		
Huisvestingskosten		
Algemene kosten		
Verkoopkosten		
Autokosten		
Financiële baten en lasten		
Rentebaten		
Rentelasten		

ALGMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgemaakt op basis van historische kostprijs. De waardering van activa en passiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen nominale waarde.

Winsten worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin ze voorzienbaar zijn.

2.3 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Algemeen

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde of vervaardigingskosten verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de geschatte levensduur rekening houdend met een eventuele restwaarde. De afschrijvingen bedragen een vast percentage van de aanschaffingswaarde of vervaardigingskosten

Vorderingen en overlopende activa

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van voorzieningen wegens incourantheid.

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Schulden

Schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde tenzij anders is bepaald.

2.4 GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en verrichte diensten enerzijds, en anderzijds de kosten en andere lasten van het jaar, gewaardeerd tegen historische kostprijzen.

Kostprijs van de omzet

Onder de kostprijs van de omzet wordt verstaan de directe aan de geleverde goederen en diensten toe te rekenen kosten. Hieronder is voorts begrepen een mutatie in de afwaardering wegen incourantheid van de voorraden.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de materiële vaste activa zijn berekend door middel van vaste percentages van de aanschaffingswaarde, op basis van de verwachte economische levensduur. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen, boekwinsten echter alleen voor zover de boekwinsten niet in mindering zijn gebracht op vervangende investeringen.

Financiële baten en lasten

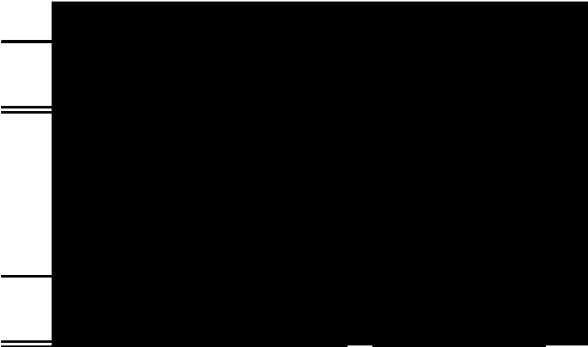
De rentebaten en -lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende rente-opbrengsten en -lasten van uitgegeven en ontvangen leningen.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2013

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
		€	€
Boekwaarde per 1 januari	-	1	1
Afschrijvingen			
Boekwaarde per 31 december			
Aanschaffingswaarde			
Cumulatieve afschrijvingen			
Afschrijvingspercentage	20%	20%	

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2013

PASSIVA

Eigen vermogen

2013

Kapitaalsverloop [REDACTED]

€

Stand per 1 januari

Bij: Resultaat uit onderneming

Af: Huishoudelijke opnamen

Aandeel [REDACTED]

Stand per 31 december

Kapitaalsverloop [REDACTED]

Stand per 1 januari

Bij: Resultaat uit onderneming

Af: Huishoudelijke opnamen

Stand per 31 december

Kortlopende schulden

Betreft de per einde boekjaar nog verschuldigde bedragen aan leveranciers inclusief omzetbelasting.

Loonheffing

Overlopende passiva

Telefoonkosten

Nog te betalen kapitaal

Autokosten

1885

Toelichting op de resultatenrekening over

2013

2012

Lonen en salarissen

Bruto lonen
Sociale lasten
Bedrijfskleding
Uitzendkrachten
Overige personeelskosten

Afschrijvingen

Inventaris
Vervoersmiddelen

Huisvestingskosten

Huur, energie en servicekosten (2012 incl. naverrekening)
Verzekering en belastingen

Algemene kosten

Porti, telefoon en contributie
Kantoorbenodigdheden
Verzekeringen
Boetes
Accountants- en administratiekosten
Onderhoud inventaris
Overige algemene kosten

Verkoopkosten

Reclamekosten
Representatiekosten
Keukenbenodigdheden
Franchise kosten
Lease koffiemachine

Toelichting op de resultatenrekening over

	2013	2012
<i>Autokosten</i>		
Brandstof		
Onderhoud		
Overige		
Financiële baten en lasten		
<i>Rentebaten</i>		
Rente bankrekeningen		
<i>Rentelasten</i>		
Bankkosten en -rente		

Jaarrekening 2014



Inhoudsopgave**Pagina**

1.1	Opdrachtbevestiging	2
1.2	Resultaatverdeling	3

Jaarrekening

2.1	Balans per 31 december 2014	4
2.2	Winst- en verliesrekening over 2014	5
2.3	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	6
2.4	Grondslagen voor resultaatbepaling	7
2.5	Toelichting op de balans	8
2.6	Toelichting op de winst- en verliesrekening	11

Aan de vennoten van


Rosa Luxemburgstraat 15 B
7607 SM Almelo

Geachte vennoten,

Hiermede brengen wij u verslag uit van onze werkzaamheden omtrent de jaarrekening 2014 van uw vennootschap onder firma.

De balans per 31 december 2014, de winst- en verliesrekening over 2014 en de toelichting, alsmede de overige gegevens zijn in dit rapport opgenomen.

1.1 Opdrachtbevestiging

Opdracht

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2014 van uw vennootschap onder firma te Almelo samengesteld. De jaarrekening is opgesteld op basis van de door de vennoten verstrekte gegevens.

Werkzaamheden

De werkzaamheden die wij in het kader van onze samenstellingsopdracht hebben uitgevoerd bestonden in hoofdzaak uit het verzamelen, het rubriceren, het verwerken en het samenvatten van de financiële gegevens. Daarnaast hebben wij de aanvaardbaarheid van de bij het samenstellen van de jaarrekening toegepaste grondslagen op basis van de door de vennootschap verstrekte gegevens geëvalueerd.

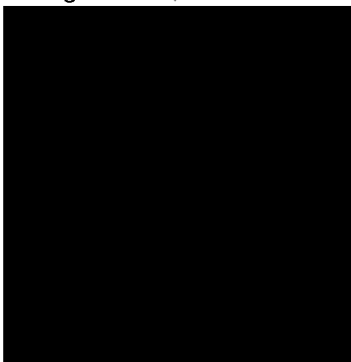
Bevestiging

Op basis van de ons verstrekte gegevens hebben wij de jaarrekening samengesteld onder toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De verantwoordelijkheid voor de juistheid en de volledigheid van de gegevens en voor de daarop gebaseerde jaarrekening berust bij het bestuur van de vennootschap onder firma.

Toelichting

Voor wat betreft onze samenstellingsopdracht hebben wij ons gebaseerd op de door u verstrekte gegevens en bescheiden. De aard van onze werkzaamheden is zodanig dat wij geen zekerheid omtrent de getrouwheid van de jaarrekening kunnen verstrekken.

Hoogachtend,



RESULTAATVERDELING 2014

Overeenkomstige V.o.f. akte, wordt het resultaat als volgt verdeeld:
als volgt verdeeld:

■■■■■ ■■■■

50%

■■■■■ ■■■■■■■■■■

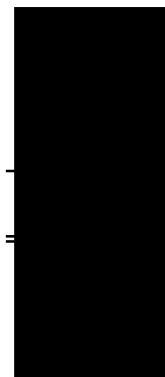
50%

Verdeling van het resultaat:

Recapitulatie:

■■■■■ ■■■■

■■■■■ ■■■■■■■■■■



Multivlaai Boulevard Almelo

Activa	Balans per		Passiva	
	31 december 2014	31 december 2013	31 december 2014	31 december 2013
Vaste activa			Eigen vermogen	
<i>Materiële vaste activa</i>			Kapitaal	€
Inventaris	€		Kapitaal	€
Vervoermiddelen	€			
Vlottende activa			Kortlopende schulden	
Voorraad			Crediteuren	€
<i>Vorderingen</i>			Belastingen en sociale lasten	€
Omzetbelasting	€		Overlopende passiva	€
Lening u/g	€			
Overlopende activa	€			
<i>Liquide middelen</i>				
Kas	€			
Spaarrekening	€			
Rekening-courant bank	€			
Garantierekening	€			
Kruisposten	€			

Resultatenrekening

		2014	2013
Opbrengsten			
Inkoopwaarde van de verkopen			
Brutoresultaat			
Bedrijfskosten:			
Lonen en salarissen	€		
Afschrijvingen	€		
Huisvestingskosten	€		
Algemene kosten	€		
Verkoopkosten	€		
Autokosten	€		
Financiële baten en lasten			
Rentebaten	€		
Rentelasten	€		

ALGMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgemaakt op basis van historische kostprijs. De waardering van activa en passiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen nominale waarde.

Winsten worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin ze voorzienbaar zijn.

2.3 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Algemeen

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde of vervaardigingskosten verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de geschatte levensduur rekening houdend met een eventuele restwaarde. De afschrijvingen bedragen een vast percentage van de aanschaffingswaarde of vervaardigingskosten

Vorderingen en overlopende activa

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van voorzieningen wegens incourantheid.

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Schulden

Schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde tenzij anders is bepaald.

2.4 GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en verrichte diensten enerzijds, en anderzijds de kosten en andere lasten van het jaar, gewaardeerd tegen historische kostprijzen.

Kostprijs van de omzet

Onder de kostprijs van de omzet wordt verstaan de directe aan de geleverde goederen en diensten toe te rekenen kosten. Hieronder is voorts begrepen een mutatie in de afwaardering wegen incourantheid van de voorraden.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de materiële vaste activa zijn berekend door middel van vaste percentages van de aanschaffingswaarde, op basis van de verwachte economische levensduur. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen, boekwinsten echter alleen voor zover de boekwinsten niet in mindering zijn gebracht op vervangende investeringen.

Financiële baten en lasten

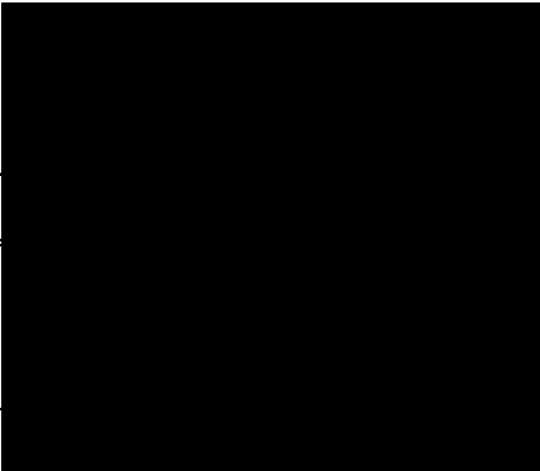
De rentebaten en -lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende rente-opbrengsten en -lasten van uitgegeven en ontvangen leningen.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2014

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari			
Investeringen			
Afschrijvingen			
Boekwaarde per 31 december			
Aanschaffingswaarde			
Cumulatieve afschrijvingen			
Afschrijvingspercentage	20%	0%	

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2014

PASSIVA

Eigen vermogen

2014

Kapitaalsverloop [REDACTED]

€

Stand per 1 januari

Bij: Resultaat uit onderneming

Af: Huishoudelijke opnamen

Aandeel [REDACTED]

Stand per 31 december

Kapitaalsverloop [REDACTED]

Stand per 1 januari

Bij: Resultaat uit onderneming

Af: Huishoudelijke opnamen

Stand per 31 december

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2014

Kortlopende schulden

Crediteuren

Betreft de per einde boekjaar nog verschuldigde bedragen aan leveranciers inclusief omzetbelasting.

Belastingen en sociale lasten

Loonheffing

Overlopende passiva

Telefoonkosten

-

Autokosten

-

-

Toelichting op de resultatenrekening over

	2014	2013
<i>Lonen en salarissen</i>		
Bruto lonen	€	
Sociale lasten	€	
Bedrijfskleding	€	
Ontvangen ziekengeld	€	
Overige personeelskosten	€	
	€	
<i>Afschrijvingen</i>		
Inventaris	€	
Vervoersmiddelen	€	
	€	
<i>Huisvestingskosten</i>		
Huur, energie en servicekosten	€	
Verzekering en belastingen	€	
	€	
<i>Algemene kosten</i>		
Porti, telefoon en contributie	€	
Kantoorbenodigdheden	€	
Verzekeringen	€	
Boetes	€	
Accountants- en administratiekosten	€	
Onderhoud inventaris	€	
Overige algemene kosten	€	
	€	
<i>Verkoopkosten</i>		
Reclamekosten	€	
Representatiekosten	€	
Keukenbenodigdheden	€	
Franchise kosten	€	
Lease koffiemachine	€	
	€	

Toelichting op de resultatenrekening over

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<i>Autokosten</i>		
Brandstof	€	
Onderhoud	€	
Overige	€	
	<u>€</u>	
Financiële baten en lasten		
<i>Rentebaten</i>		
Rente bankrekeningen	€	
	<u>€</u>	
<i>Rentelasten</i>		
Bankkosten en -rente	€	
	<u>€</u>	

Jaarrekening 2015



Inhoudsopgave		Pagina
----------------------	--	---------------

1.1	Opdrachtbevestiging	2
1.2	Resultaatverdeling	3

Jaarrekening		
---------------------	--	--

2.1	Balans per 31 december 2015	4
2.2	Winst- en verliesrekening over 2015	5
2.3	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	6
2.4	Grondslagen voor resultaatbepaling	7
2.5	Toelichting op de balans	8
2.6	Toelichting op de winst- en verliesrekening	11

Aan de vennoten van

Rosa Luxemburgstraat 15 B
7607 SM Almelo

Geachte vennoten,

Hiermede brengen wij u verslag uit van onze werkzaamheden omtrent de jaarrekening 2015 van uw vennootschap onder firma.

De balans per 31 december 2015, de winst- en verliesrekening over 2015 en de toelichting, alsmede de overige gegevens zijn in dit rapport opgenomen.

1.1 Opdrachtbevestiging

Opdracht

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2015 van uw vennootschap onder firma te Almelo samengesteld. De jaarrekening is opgesteld op basis van de door de vennoten verstrekte gegevens.

Werkzaamheden

De werkzaamheden die wij in het kader van onze samenstellingsopdracht hebben uitgevoerd bestonden in hoofdzaak uit het verzamelen, het rubriceren, het verwerken en het samenvatten van de financiële gegevens. Daarnaast hebben wij de aanvaardbaarheid van de bij het samenstellen van de jaarrekening toegepaste grondslagen op basis van de door de vennootschap verstrekte gegevens geëvalueerd.

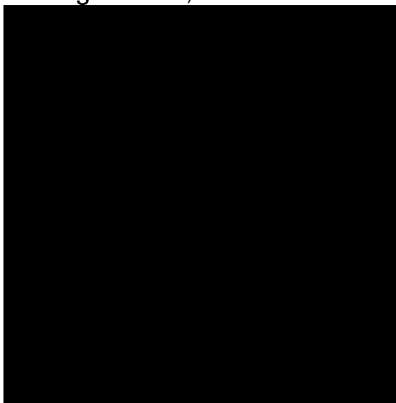
Bevestiging

Op basis van de ons verstrekte gegevens hebben wij de jaarrekening samengesteld onder toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De verantwoordelijkheid voor de juistheid en de volledigheid van de gegevens en voor de daarop gebaseerde jaarrekening berust bij het bestuur van de vennootschap onder firma.

Toelichting

Voor wat betreft onze samenstellingsopdracht hebben wij ons gebaseerd op de door u verstrekte gegevens en bescheiden. De aard van onze werkzaamheden is zodanig dat wij geen zekerheid omtrent de getrouwheid van de jaarrekening kunnen verstrekken.

Hoogachtend,



RESULTAATVERDELING 2015

Overeenkomstig de V.o.f. akte, wordt het resultaat als volgt verdeeld:
als volgt verdeeld:

Resultaat uit onderneming

Af: Arbeidsvergoeding

Af: Arbeidsvergoeding

Resterend resultaat

Aandeel in het resultaat voor

50%

Aandeel in het resultaat voor

50%

Verdeling van het resultaat:

Recapitulatie:

Arbeidsvergoeding
Aandeel resultaat

€

€

Arbeidsvergoeding
Aandeel resultaat

€

€

Multivlaai Boulevard Almelo

Activa

Balans per

Passiva

31 december 2015

31 december 2014

31 december 2015

31 december 2014

Vaste activa

Materiële vaste activa

Inventaris

Vervoermiddelen

Viottende activa

Voorraad

Vorderingen

Omzetbelasting

Lening u/g

Overlopende activa

Liquide middelen

Kas

Rekening-courant bank

Garantierekening

Kruispotten

Eigen vermogen

Kapitaal

Kapitaal

Kortlopende schulden

Crediteuren

Belastingen en sociale

lasten

Overlopende passiva

Resultatenrekening

		2015	2014
Opbrengsten			
Inkoopwaarde van de verkopen			
Brutoresultaat			
Bedrijfskosten:			
Lonen en salarissen	€		
Afschrijvingen	€		
Huisvestingskosten	€		
Algemene kosten	€		
Verkoopkosten	€		
Autokosten	€		
Financiële baten en lasten			
Rentebaten	€		
Rentelasten	€		

ALGMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgemaakt op basis van historische kostprijs. De waardering van activa en passiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen nominale waarde.

Winsten worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin ze voorzienbaar zijn.

2.3 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Algemeen

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde of vervaardigingskosten verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de geschatte levensduur rekening houdend met een eventuele restwaarde. De afschrijvingen bedragen een vast percentage van de aanschaffingswaarde of vervaardigingskosten

Vorderingen en overlopende activa

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van voorzieningen wegens incourantheid.

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Schulden

Schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde tenzij anders is bepaald.

2.4 GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en verrichte diensten enerzijds, en anderzijds de kosten en andere lasten van het jaar, gewaardeerd tegen historische kostprijzen.

Kostprijs van de omzet

Onder de kostprijs van de omzet wordt verstaan de directe aan de geleverde goederen en diensten toe te rekenen kosten. Hieronder is voorts begrepen een mutatie in de afwaardering wegen incourantheid van de voorraden.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de materiële vaste activa zijn berekend door middel van vaste percentages van de aanschaffingswaarde, op basis van de verwachte economische levensduur. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen, boekwinsten echter alleen voor zover de boekwinsten niet in mindering zijn gebracht op vervangende investeringen.

Financiële baten en lasten

De rentebaten en -lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende rente-opbrengsten en -lasten van uitgegeven en ontvangen leningen.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2015

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari			
Investeringsen			
Afschrijvingen			
Boekwaarde per 31 december			
Aanschaffingswaarde			
Cumulatieve afschrijvingen			
Afschrijvingspercentage	20%	20%	

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2015

PASSIVA

Eigen vermogen

2015

Kapitaalsverloop [REDACTED]

€

Stand per 1 januari

Bij: Resultaat uit onderneming

Af: Huishoudelijke opnamen

Aandeel [REDACTED]

Stand per 31 december

Kapitaalsverloop [REDACTED]

Stand per 1 januari

Bij: Resultaat uit onderneming

Af: Huishoudelijke opnamen

Stand per 31 december

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2015

Kortlopende schulden

Crediteuren

Betreft de per einde boekjaar nog verschuldigde bedragen aan leveranciers inclusief omzetbelasting.

Belastingen en sociale lasten

Loonheffing

Overlopende passiva

Telefoonkosten

-

Autokosten

-

-

Toelichting op de resultatenrekening over

	2015	2014
<i>Lonen en salarissen</i>		
Bruto lonen	€	
Sociale lasten	€	
Subsidie loonheffing	€	
Bedrijfskleding	€	
Ontvangen ziekengeld	€	
Overige personeelskosten	€	
	€	
<i>Afschrijvingen</i>		
Inventaris	€	
Vervoersmiddelen	€	
	€	
<i>Huisvestingskosten</i>		
Huur, energie en servicekosten	€	
Verzekering en belastingen	€	
	€	
<i>Algemene kosten</i>		
Porti, telefoon en contributie	€	
Kantoorbenodigdheden	€	
Verzekeringen	€	
Boetes	€	
Accountants- en administratiekosten	€	
Onderhoud inventaris	€	
Overige algemene kosten	€	
	€	
<i>Verkoopkosten</i>		
Reclamekosten	€	
Representatiekosten	€	
Keukenbenodigdheden	€	
Franchise kosten	€	
Lease koffiemachine	€	
	€	

Toelichting op de resultatenrekening over

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<i>Autokosten</i>		
Brandstof	€	
Onderhoud	€	
Overige	€	
	<u>€</u>	
Financiële baten en lasten		
<i>Rentebaten</i>		
Rente bankrekeningen	€	
<i>Rentelasten</i>		
Bankkosten en -rente	€	

Jaarrekening 2016



Inhoudsopgave**Pagina**

1.1	Opdrachtbevestiging	2
1.2	Resultaatverdeling	3

Jaarrekening

2.1	Balans per 31 december 2016	4
2.2	Winst- en verliesrekening over 2016	5
2.3	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	6
2.4	Grondslagen voor resultaatbepaling	7
2.5	Toelichting op de balans	8
2.6	Toelichting op de winst- en verliesrekening	11

Aan de vennoten van

Rosa Luxemburgstraat 15 B
7607 SM Almelo

Geachte vennoten,

Hiermede brengen wij u verslag uit van onze werkzaamheden omtrent de jaarrekening 2016 van uw vennootschap onder firma.

De balans per 31 december 2016, de winst- en verliesrekening over 2016 en de toelichting, alsmede de overige gegevens zijn in dit rapport opgenomen.

1.1 Opdrachtbevestiging

Opdracht

Wij hebben de in dit rapport opgenomen jaarrekening 2016 van uw vennootschap onder firma te Almelo samengesteld. De jaarrekening is opgesteld op basis van de door de vennoten verstrekte gegevens.

Werkzaamheden

De werkzaamheden die wij in het kader van onze samenstellingsopdracht hebben uitgevoerd bestonden in hoofdzaak uit het verzamelen, het rubriceren, het verwerken en het samenvatten van de financiële gegevens. Daarnaast hebben wij de aanvaardbaarheid van de bij het samenstellen van de jaarrekening toegepaste grondslagen op basis van de door de vennootschap verstrekte gegevens geëvalueerd.

Bevestiging

Op basis van de ons verstrekte gegevens hebben wij de jaarrekening samengesteld onder toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving zoals opgenomen in Titel 9 Boek 2 van het in Nederland geldende Burgerlijk Wetboek (BW). De verantwoordelijkheid voor de juistheid en de volledigheid van de gegevens en voor de daarop gebaseerde jaarrekening berust bij het bestuur van de vennootschap onder firma.

Toelichting

Voor wat betreft onze samenstellingsopdracht hebben wij ons gebaseerd op de door u verstrekte gegevens en bescheiden. De aard van onze werkzaamheden is zodanig dat wij geen zekerheid omtrent de getrouwheid van de jaarrekening kunnen verstrekken.

Hoogachtend,

A large black rectangular box redacting the signature and name of the accountant.

RESULTAATVERDELING 2016

Overeenkomstig de V.o.f. akte, wordt het resultaat als volgt verdeeld:
als volgt verdeeld:

Resultaat uit onderneming

€

Af: Arbeidsvergoeding

€

Af: Arbeidsvergoeding

€

Resterend resultaat

€

Aandeel in het resultaat voor

50%

Aandeel in het resultaat voor

50%

Verdeling van het resultaat:

Recapitulatie:

Arbeidsvergoeding
Aandeel resultaat

€

€

Arbeidsvergoeding
Aandeel resultaat

€

€

Multivlaai Boulevard Almelo

Activa	Balans per		Passiva	
	31 december 2016	31 december 2015	31 december 2016	31 december 2015
Vaste activa			Eigen vermogen	
<i>Materiële vaste activa</i>			Kapitaal	
Inventaris	€		Kapitaal	€
Vervoermiddelen	€			
Viottende activa			Kortlopende schulden	
Voorraad				
<i>Vorderingen</i>			Crediteuren	€
Omzetbelasting	€		Belastingen en sociale	€
Lening u/g	€		lasten	
Overlopende activa	€		Overlopende passiva	€
<i>Liquide middelen</i>				
Kas	€			
Rekening-courant bank	€			
Garantierekening	€			
Kruisposten	€			

Resultatenrekening

		2016	2015
Opbrengsten			
Inkoopwaarde van de verkopen			
Brutoresultaat			
Bedrijfskosten:			
Lonen en salarissen	€		
Afschrijvingen	€		
Huisvestingskosten	€		
Algemene kosten	€		
Verkoopkosten	€		
Autokosten	€		
Financiële baten en lasten			
Rentebaten	€		
Rentelasten	€		

ALGMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgemaakt op basis van historische kostprijs. De waardering van activa en passiva geschiedt, voor zover niet anders is vermeld, tegen nominale waarde.

Winsten worden toegerekend aan de periode waarin ze zijn gerealiseerd. Verliezen worden verantwoord in het jaar waarin ze voorzienbaar zijn.

2.3 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Algemeen

Materiële vaste activa

De materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde of vervaardigingskosten verminderd met afschrijvingen bepaald op basis van de geschatte levensduur rekening houdend met een eventuele restwaarde. De afschrijvingen bedragen een vast percentage van de aanschaffingswaarde of vervaardigingskosten

Vorderingen en overlopende activa

Vorderingen worden gewaardeerd tegen nominale waarde onder aftrek van voorzieningen wegens incourantheid.

Liquide middelen

De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Schulden

Schulden worden gewaardeerd tegen nominale waarde tenzij anders is bepaald.

2.4 GRONDSLAGEN VOOR RESULTAATBEPALING

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en verrichte diensten enerzijds, en anderzijds de kosten en andere lasten van het jaar, gewaardeerd tegen historische kostprijzen.

Kostprijs van de omzet

Onder de kostprijs van de omzet wordt verstaan de directe aan de geleverde goederen en diensten toe te rekenen kosten. Hieronder is voorts begrepen een mutatie in de afwaardering wegen incourantheid van de voorraden.

Afschrijvingen

De afschrijvingen op de materiële vaste activa zijn berekend door middel van vaste percentages van de aanschaffingswaarde, op basis van de verwachte economische levensduur. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa zijn begrepen onder de afschrijvingen, boekwinsten echter alleen voor zover de boekwinsten niet in mindering zijn gebracht op vervangende investeringen.

Financiële baten en lasten

De rentebaten en -lasten betreffen de op de verslagperiode betrekking hebbende rente-opbrengsten en -lasten van uitgegeven en ontvangen leningen.

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2015

ACTIVA

VASTE ACTIVA

Materiële vaste activa

	Inventaris	Vervoer- middelen	Totaal
	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari			
Investeringsen			
Afschrijvingen			
Boekwaarde per 31 december			
Aanschaffingswaarde			
Cumulatieve afschrijvingen			
Afschrijvingspercentage	20%		

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2016

PASSIVA

Eigen vermogen

2016

Kapitaalsverloop [REDACTED]

€

Stand per 1 januari

Bij: Resultaat uit onderneming

Af: Huishoudelijke opnamen

Aandeel [REDACTED]

Stand per 31 december

Kapitaalsverloop [REDACTED]

Stand per 1 januari

Bij: Resultaat uit onderneming

Af: Huishoudelijke opnamen

Stand per 31 december

TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2016

Kortlopende schulden

Crediteuren

Betreft de per einde boekjaar nog verschuldigde bedragen aan leveranciers inclusief omzetbelasting.

Belastingen en sociale lasten

Loonheffing

Overlopende passiva

Overige

[REDACTED]

Toelichting op de resultatenrekening over

	2016	2015
<i>Lonen en salarissen</i>		
Bruto lonen	€	
Sociale lasten	€	
Subsidie loonheffing	€	
Bedrijfskleding	€	
Ontvangen ziekengeld	€	
Overige personeelskosten	€	
	€	
<i>Afschrijvingen</i>		
Inventaris	€	
Vervoersmiddelen	€	
	€	
<i>Huisvestingskosten</i>		
Huur, energie en servicekosten	€	
Verzekering en belastingen	€	
	€	
<i>Algemene kosten</i>		
Porti, telefoon en contributie	€	
Kantoorbenodigdheden	€	
Verzekeringen	€	
Boetes	€	
Accountants- en administratiekosten	€	
Onderhoud inventaris	€	
Overige algemene kosten	€	
	€	
<i>Verkoopkosten</i>		
Reclamekosten	€	
Representatiekosten	€	
Franchise kosten	€	
Lease koffiemachine	€	
	€	

Toelichting op de resultatenrekening over

	2016	2015
<i>Autokosten</i>		
Brandstof	€	
Onderhoud	€	
Overige	€	
	€	
Financiële baten en lasten		
<i>Rentebaten</i>		
Rente bankrekeningen	€	
<i>Rentelasten</i>		
Bankkosten en -rente	€	

Administratie: 13 -

Datum: 6 april 2018 door

Balans / Winst- en verliesrekening**Beeldopties**

Balans: Type	Balans / Winst & Verlies	Tonen	Beide	Niveau	Grootboekrekening
Boekjaar	2017	Periode	1 - 12	Na boeken	✓
Vergelijken met		Grootboekrekeningschema	1 - Grootboekrekeningschema		

2017**Eindsaldo (Debet)****Eindsaldo (Credit)****BALANS**

0100 - Aandelenkapitaal
0150 - AOV verzekering
0170 - Prive opnamen
1030 - Garantierrekening
1100 - Bank 1
1350 - Overige vorderingen
1368 - Overige vorderingen
1500 - BTW afdracht
1506 - Af te dragen BTW laag
1521 - Af te dragen BTW hoog
1568 - Te vorderen BTW
2900 - Tussenrekening beginbalans

Resultaat**Resultaat (Te verwerken)****Resultaat (Geselecteerde jaar / Periode)****Totaal: Resultaat****Totaal: Balans**

		2017	
		Eindsaldo (Debet)	Eindsaldo (Credit)
WINST & VERLIES			
4000 - Bruto loon			
4020 - Sociale lasten			
4021 - Kosten nettovergoedingen			
4030 - Pensioenpremie			
4041 - Kosten sociale premies werkgever			
4090 - Overige personeelskosten			
4100 - Huur			
4110 - Vaste lasten			
4150 - Schoonmaakkosten			
4190 - Overige huisvestingskosten			
4200 - Administratie en advieskosten			
4210 - Telefoonkosten			
4220 - Abonnementen en contributies			
4230 - Kantoorkosten			
4240 - Assurantien			
4289 - Boetes			
4290 - Overige kosten			
4300 - Reclamekosten			
4310 - Representatiekosten			
4360 - Autokosten			
4391 - MV Fee			
4400 - Onderhoud inventaris			
4430 - huur machines			
4720 - Afschrijvingskosten bedrijfsinventaris			
4730 - Afschrijvingskosten transport en vervoermiddelen			
4810 - Bankkosten			
7000 - Inkoop			
7005 - Inkoop koffie/thee			
7105 - Inkoop vlaai			
7110 - Inkoop bonbons			
7300 - Verpakking			
7390 - Spaarkaart			
8005 - Omzet koffie/thee			
8105 - Omzet hele vlaai			
8106 - Omzet 1/2 vlaai			
8107 - Omzet punt vlaai			
8108 - Omzet overig			
8110 - Omzet bonbon			
8120 - Omzet Prontoshop			
Resultaat			
Totaal: Winst & Verlies			