

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

Onderwerp : Grondwaarde bestaand stadhuis Almelo
Referentie : AH/OCA2010 / 160311
Bijlagen : zoals hieronder verwoord

Datum : 11 maart 2016, Almelo
Kopie aan :-

Geachte college,

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

- Het betreft een grondwaarde op basis van onderstaande documenten:
 - o Indicatief verkavelingsplan d.d. 10 maart 2016, als bijlage bijgevoegd;
 - o Offerte Kamphuis d.d. 9 maart 2016 met kenmerk 2016-01621 versie 3, als bijlage bijgevoegd;
 - o Stedenbouwkundige verkenning ambitie herontwikkeling locatie "Oude Stadhuis" opgesteld door ir. A. Slim d.d. 20 oktober 2015;
 - o De woningen tegen de Hoven worden uitgevoerd als de MorgenWoning van Volker Wessels zoals ze ook zijn gerealiseerd op het Indië terrein in Almelo;
 - o De woningen aan het Baken worden uitgevoerd als 2/3/4 laagse woningen met plat dak zoals hieronder verwoord;
 - o De woningen zullen worden afgenomen door de investeerder Weshold Wonen BV, de garantiebrieven d.d. 11 maart 2016 is als bijlage bijgevoegd.
- In de beoordeling zijn onderstaande uitgangspunten gehanteerd:
 - o De grondbieding is een vaste prijs waarbij de ontwikkelingscombinatie Almelo 2010 de medewerking verlangt van de gemeente Almelo om het stedenbouwkundig plan / verkavelingsplan in samenspraak met de gemeente Almelo te kunnen vormgeven en waarbij minimaal 38 en maximaal 48 woningen kunnen worden gerealiseerd conform het bijgevoegde indicatief verkavelingsplan, waarbij blok A kan worden uitgevoerd als maximaal 10 stadwoningen of 20 beneden – bovenwoningen met een maximale bouwhoogte van 4 bouwlagen, Blok B bestaat uit stadwoningen van 2 of 3 bouwlagen. Omkeren van het programma van Blok A naar B zal ook mogelijk moeten zijn;

- Goedkeuring RvB van de Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010;
- Overdracht zal plaats vinden op basis van een voor de koper zo fiscaal gunstige mogelijke constructie ten voordele van de ontwikkelingscombinatie Almelo 2010;
- Een eventuele rechtstreekse levering aan Weshold behoort tot de mogelijkheden;
- Het pand / perceel wordt, door de gemeente met de gewenste onherroepelijke bestemming (wonen met tuin) en omgevingsvergunning, vrij van huur en leeg opgeleverd;
- De benodigde vergunningen o.a. sloop zullen bij afname van het pand voor rekening van de gemeente Almelo geregeld zijn;
- Afname van het pand bij start bouw;
- De gemeente Almelo zal geen bovenwijkse voorzieningen of andere gemeentelijke kosten in rekening brengen, behoudens de bouwleges;
- De aanbieding doen we gestand tot 1 mei 2016 en start van de realisatie per 1 april 2017, latere start kan consequenties hebben voor de bieding;
- De ontwikkelingscombinatie is bij deze bieding uitgegaan van schone grond onder het pand en geschikt voor beoogd gebruik, indien gesaneerd dient te worden, zal dit voor rekening komen van de gemeente Almelo.

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

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

Met vriendelijke groet,

Ontwikkelingscombinatie Almelo 2010

h.o.

A. HARDICK

H.J.R. Pluimers / M. Luchjenbroers