



Actieve raadsinformatie

Registratienummer 2020-26

Datum:	9 maart 2020
Van collegelid:	W.I. Meijer
Aan:	Raads- en commissieleden
Onderwerp:	Verkoopopbrengst De Hank Heerde

Inleiding

Door middel van deze actieve raadsinformatie wil het college u op de hoogte brengen van de laatste stand van zaken rondom de verkoop en herontwikkeling van het voormalig gemeentelijk pand De Hank (Elburgerweg 3) in Heerde tot een zestal woningen.

Kernboodschap

Op 11 maart 2014 is het gebouw aan de Elburgerweg 3 (De Hank) in Heerde aangewezen als gemeentelijk monument. Omdat het pand, met de totstandkoming van MFA de Heerd, leeg kwam te staan is besloten om het pand te verkopen. Er is een kavelpaspoort opgesteld voor geïnteresseerden. Er is een uitnodiging gedaan om te komen met goede initiatieven voor een nieuwe functie van het pand. In het kavelpaspoort is aan geïnteresseerden expliciet meegegeven dat het om een cultuurhistorisch waardevol pand gaat, van binnen én buiten. Het behoud en hergebruik van het gebouw én de inrichting is daarmee als uitgangspunt meegegeven voor de herontwikkeling van het pand.

Klassewonen heeft een herontwikkelingsplan bedacht voor de locatie, waarbij het bestaande pand kan blijven bestaan. In het bestaande pand worden zes woningen gecreëerd. Bij de ontwikkeling van het pand is nauw contact geweest met het Gelders Genootschap, om zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de oorspronkelijke functie van het pand, monumentale status en de oorspronkelijke elementen te behouden.

De koopsom van De Hank is bepaald aan de hand van een residuele grondwaardeberekening. Hierbij wordt gekeken naar de verwachte opbrengsten van een locatie (dat wil zeggen verkoopopbrengsten van de zes woningen) minus de ontwikkelingskosten (inclusief bouwkosten). Het restbedrag is de grondwaarde. De residuele grondwaardeberekening is een goede manier om dit type ontwikkelingen, economisch minder rendabele projecten, mogelijk te maken. Omdat er bij de verkoop nog geen volledig overzicht was van de asbest in het pand, is bij de verkoop overeengekomen dat kosten als gevolg van asbest en het verwijderen van het asbest, in mindering mogen worden gebracht op de koopsom. Immers vallen deze kosten normaliter ook onder de ontwikkelingskosten, die volgens het principe van de residuele grondwaardeberekening ook op de verkoopopbrengsten in mindering gebracht zullen moeten worden.

De meest actuele ramingen van de kosten voor het verwijderen van het aanwezige asbest zijn hoger uitgevallen, dan oorspronkelijk verwacht. Dit mede als gevolg van de monumentale status van het pand en het vinden van meer asbest in het pand. Op dit moment wordt de sanering uitgevoerd door Lagemaat. Na de afronding van de sanering zijn de definitieve kosten bekend. Wel bestaat de verwachting dat de geraamde verkoopopbrengst, zoals opgenomen in de najaarsnota 2019, niet behaald gaat worden.

Op dit moment vindt zagezegd de asbestsanering nog plaats. De ambtelijke organisatie heeft gedurende het saneringsproces overleg met zowel de asbestsaneerder en ontwikkelende partij. Dit met het gezamenlijk doel om de kosten voor asbestsanering zo laag mogelijk te houden en de verkoopopbrengst te maximaliseren.

Bijlagen:

Niet van toepassing