

Raadsbesluit

Onderwerp: Herontwikkeling huize Alexandra

Samenvatting raadsvoorstel

Huize Alexandra is 1 juli 2021 geheel ontruimd opgeleverd. Het college heeft ingestemd met de sloop van huize Alexandra.

Nader onderzoek is nodig om te bepalen welke ontwikkelingen voor deze locatie mogelijk en wenselijk zijn. De locatie zal met de in het onderzoek bepaalde ontwikkelkaders op de markt worden gebracht.

In de huidige begroting zijn geen middelen gereserveerd voor de sloop en het onderzoek naar herontwikkeling van Huize Alexandra. De locatie heeft potentie gezien de ligging nabij de groene long en de goede bereikbaarheid. De kosten van de sloop en het onderzoek moeten worden gedekt uit de opbrengsten van de verkoop van het perceel.

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. In te stemmen met de voorgenomen herontwikkeling Huize Alexandra, inclusief de direct er-naast gelegen school aan de Johanna van Burenlaan;
2. In te stemmen met het beschikbaar te stellen van een krediet van 670.000 euro voor de kosten van de sloop van Huize Alexandra;
3. In te stemmen met het beschikbaar te stellen van een krediet van 95.000 euro voor het onderzoek naar de herontwikkeling van het plangebied Huize Alexandra;
4. In te stemmen met het activeren van de kredieten, onder dictumpunten 2 en 3, als kosten voor sloop & onderzoek en deze binnen 5 jaar in te brengen in de nog in te stellen grondexploitatie dan wel deze kosten te verhalen in het geval van faciliterend grondbeleid.

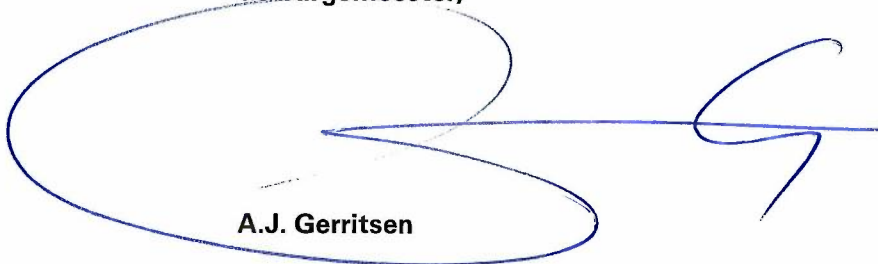
Gedaan in de openbare vergadering van 12 oktober 2021,

de griffier,



drs. K.D. Handstede

de burgemeester,



A.J. Gerritsen

Naam: O. van Poorten
Datum: 07 september 2021
Team/teamonderdeel: ADV Advies/
Telefoonnummer:

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

Herontwikkeling huize Alexandra
A.L. Langius

Samenvatting raadsvoorstel

Huize Alexandra is 1 juli 2021 geheel ontruimd opgeleverd. Het college heeft ingestemd met de sloop van huize Alexandra.

Nader onderzoek is nodig om te bepalen welke ontwikkelingen voor deze locatie mogelijk en wenselijk zijn. De locatie zal met de in het onderzoek bepaalde ontwikkelkaders op de markt worden gebracht.

In de huidige begroting zijn geen middelen gereserveerd voor de sloop en het onderzoek naar herontwikkeling van Huize Alexandra. De locatie heeft potentie gezien de ligging nabij de groene long en de goede bereikbaarheid. De kosten van de sloop en het onderzoek moeten worden gedekt uit de opbrengsten van de verkoop van het perceel.

Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met de voorgenomen herontwikkeling Huize Alexandra, inclusief de direct er-naast gelegen school aan de Johanna van Burenlaan;
2. In te stemmen met het beschikbaar te stellen van een krediet van 670.000 euro voor de kosten van de sloop van Huize Alexandra;
3. In te stemmen met het beschikbaar te stellen van een krediet van 95.000 euro voor het onderzoek naar de herontwikkeling van het plangebied Huize Alexandra;
4. In te stemmen met het activeren van de kredieten, onder dictumpunten 2 en 3, als kosten voor sloop & onderzoek en deze binnen 5 jaar in te brengen in de nog in te stellen grondexploitatie dan wel deze kosten te verhalen in het geval van faciliterend grondbeleid.

Inleiding

Conform de nota Grond & vastgoedbeleid worden vastgoedobjecten in bezit, die niet behoren tot de kernportefeuille, afgestoten. Huize Alexandra en de school staan op de lijst als ontwikkelvastgoed. Om sturing te geven aan de nieuwe ontwikkeling moeten de kaders worden bepaald voor de verkoop voor zover deze er nog niet zijn. Deze kaders worden extern getoetst op marktconformiteit en of ze aansluiten op de marktbehoefte.

De exploitatiebudgetten zijn vanaf 2022 afgeraamd naar nihil. Het perceel Huize Alexandra is eigendom van de gemeente Almelo. Ultimo 2021 is er geen sprake meer van een boekwaarde. De Boekwaarde van de grond is 1 euro.

De ingebruikgevingsovereenkomst van het schoolgebouw aan de Johanna van Burenlaan is door de gemeente opgezegd en loopt af per 31 dec 2021. Deze kan eventueel nog worden verlengd tot uiterlijk

1 augustus 2022. Voor dit schoolgebouw geldt dat wanneer de onderwijsfunctie vervalt, ook deze locatie voor herontwikkeling in beeld komt en daarmee samen met het ernaast gelegen huize Alexandra kan worden bekeken om de ontwikkelpotentie van deze locatie te vergroten.

Beoogd effect

Voorkomen van langdurige leegstand Huize Alexandra en sturing geven aan de locatie waar herontwikkeling gaat plaatsvinden door kaders te laten opstellen welke aan de marktpartijen worden meegegeven.

Argumenten

1.1 Woningbouw lijkt heel waarschijnlijk maar nader onderzoek is noodzakelijk.

Strategische visie voor de locatie is niet voorhanden maar de ligging ver van het centrum sluit veel commerciële mogelijkheden uit.

Verkenning is noodzakelijk enerzijds vanuit gemeentelijk beleid: de actuele beleidsdocumenten zoals het bestemmingsplan, Omgevingsvisie, Woonvisie, woningprogrammering, Detailhandelsvisie, Warmtevisie zijn kaderstellend.

Anderzijds vanuit de vraag: wat kan hier? Waar leent de locatie zich het beste voor? Waar is markt voor?

2.1 In de huidige begroting zijn geen middelen gereserveerd voor de sloop en het onderzoek naar herontwikkeling van Huize Alexandra.

De kosten van de sloop en het onderzoek moeten worden gedekt uit de opbrengsten van de verkoop van het perceel.

3.1 Sturing geven aan de ontwikkeling

Indien we de kavel op de markt zetten zonder voorwaarden is de kans groot dat een projectontwikkelaar gaat voor de meest lucratieve invulling.

4.1 Het instellen van kredieten is een raadsbevoegdheid.

In de huidige begroting zijn geen middelen gereserveerd voor de sloop en het onderzoek naar herontwikkeling van Huize Alexandra. Met het voorgestelde besluit kunnen de financiële middelen vrij worden gemaakt.

4.2 De kosten kunnen naar verwachting worden terugverdiend

De locatie heeft potentie gezien de ligging nabij de groene long en de goede bereikbaarheid. We hebben meer capaciteit nodig om te kunnen voldoen aan extra woningbehoefte conform regionale woonagenda Twente 2030 (RWT2030). Op dit moment is de Woonvisie Almelo 2020-2030 ons kader en in de RWT2030 staat de PLUS van de bovenlokale opgave. Dit betekent dat er moet worden gezocht naar extra locaties voor extra woningen. Er is nog geen kwalitatieve onderbouwing voor woningbouw gezien de ontwikkeling van het kwalitatief afwegingskader waar de provincie momenteel aan werkt. Doelstelling is de juiste kwaliteit op de juiste plek. Dit wordt meegenomen in het onderzoek zoals voorgesteld besluit no. 2

Uit de plan-economische doorrekening blijkt dat de sloopkosten en de aanvullende kosten kunnen worden terugverdiend, aangezien bij diverse functies een minimaal kostendekkende grondexploitatie mogelijk is.

Kanttekeningen

1.1 Gewenste herontwikkeling niet uitgewerkt

Kaders voor de herontwikkeling moeten nog worden bepaald maar de eerste verkenning van de business case is positief, zie bijlage *) globale plan-economische verkenning (GREX begroting) Er is nog geen visie voor de Noordflank. Dit wordt meegenomen in het onderzoek waarvoor onder voorgesteld besluit no.3 krediet wordt gevraagd.

1.2 Locatie ligt gevoelig

Het terrein ligt tussen een wijk met beperkte ruimtelijke kwaliteit & kwetsbare groepen en het AZC.

1.3 Uitloop planning

Uitsluitsel woningbouw op zijn vroegst Q3/Q4-2021 over Bovenlokale opgave Regionale Woonagenda Twente 2021 – 2025. College ambitie 1.000 – 1.500 woningen, bovenregionale opgave kwalitatief onderbouwen. Exacte proces nog niet bekend.

4.1 Alternatief voor voorgenomen herontwikkeling.

Indien de kosten nu incidenteel worden gedekt uit de algemene reserve kunnen we eerst het onderzoek uitvoeren en de raad daarna onderbouwd adviseren over de mogelijkheden tot herontwikkeling. Het is ook gebruikelijk deze verkenningskosten (initiatieffase) te dekken uit de Algemene dienst c.q. t.l.v. jaarbegroting te brengen. De kosten van de sloop en het onderzoek kunnen dan in het geval van herontwikkeling alsnog worden verrekend.

Het is voorbarig nu al op voorhand de sloopkosten e.d. af te schrijven, c.q. verlies te nemen vooruitlopend op een eventueel politieke besluit over het te realiseren bouwprogramma.

4.2 Ruimtelijke invulling

Er zijn bouwprogramma's denkbaar die een grex-winst opleveren, maar ook een ruimtelijke invulling die resulteert in een verlies is mogelijk.

Kosten, opbrengsten en dekking

Sloopkosten

De kosten van slopen e.d. zijn grondexploitatiekosten die t.z.t. (geheel of gedeeltelijk) terugverdiend kunnen worden / gedekt kunnen worden uit de grondopbrengsten. De sloopkosten zijn geraamd op **€670.000** bestaande uit sloopkosten, asbest, bepalingen Wet natuurbescherming (Wnb), inzaaien terrein, begeleiding en 10% onvoorzien. Zie ook bijlage *)

Onderzoek naar de herontwikkeling

De verkenningskosten zijn geraamd op **€95.000** bestaande uit interne uren, extern advies en 10% onvoorzien, zie ook bijlage II). Geraamde kosten en doorlooptijd van het nader onderzoek zijn afhankelijk van aantal nader te verkennen functies naast woningbouw.

Er is een globale plan-economische verkenning uitgevoerd voor deze 2 locaties waaruit blijkt dat de voorinvesteringen, de sloop- & onderzoekskosten, kunnen worden terugverdiend, zie bijlage *). Met deze financiële verkenningen is aangetoond dat aan diverse voorwaarden voldaan wordt om te kunnen/ mogen activeren. Met ook een raadsbesluit om deze locatie binnen 5 jaar te ontwikkelen wordt voldoende zekerheid geboden.

Bij het niet openen van een grondexploitatie binnen 5 jaar of het niet kunnen verhalen van de kosten op derden, dienen de gemaakte onderzoeks- en sloopkosten ten laste worden gebracht van het jaarrekeningresultaat.

Instandhoudingskosten huize Alexandra

Het gebouw in standhouden kost ca. 60.000 euro per jaar. Het pand moet worden gemonitord en bewaakt i.h.k.v.d. veiligheid omdat het zonder onderhoud een gevaarlijke bouwval wordt (maatschappelijke zorgplicht). Dit geldt ook ter voorkoming van vandalisme met overlast voor de buurt.

Vervolg

Vroegst mogelijke Start Sloop april 2022

De nu al lopende ontheffingsprocedure Wet natuurbescherming zal bepalend zijn voor het vroegst mogelijke moment van start sloop. Zoals het er nu naar uitziet zal deze procedure tot medio maart 2022 duren. Er zijn al voorzieningen getroffen om vleermuisnesteling te voorkomen. Voor de planning van de sloop zie bijlage *).

Onderzoek herontwikkeling ca. 35 wkn

Het verkennend onderzoek zal bestaan uit een (korte) ambtelijke verkenning naar wat wenselijk is en welke invullingen denkbaar zijn en ook realiteitswaarde hebben. Voor de toets naar realiteitswaarde

zal een onafhankelijk extern adviesbureau worden benaderd, dat kijkt naar de marktconformiteit en de marktbehoefte naar de door de gemeente gewenste functie ter toetsing van de terugverdienpotentie van de investeringen. De conclusies van dit onderzoek zullen worden teruggekoppeld aan het college & de raad en worden gebruikt als richtlijnen voor de verkoop.

Een integraal advies zal ca. 35 weken in beslag nemen en mogelijk langer voor het geval van woningbouw. Gezien de huidige vraag van de markt naar woningen lijkt het realistisch dat deze locatie binnen 5 jaar kan worden ontwikkeld.

De initiatiefnemers van de herontwikkeling moeten afstemmen met de omgeving en de noodzakelijke bestemmingsplan procedure doorlopen.

Bijlagen

- I. Analyse Plangebied Huize Alexandra en Basisschool de Zegge (intern 78283)
- II. Globale plan-economische verkenning (GREX begroting) **NIET OPENBAAR** (ligt ter inzage bij de Raadsgriffie) (intern 78301)
- III. Planning/ proces (intern 78286)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
