

Lid Janssen
Postbus 18
7550AA Hengelo

Gemeente Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
vervolgvraag inzake uitstel sloop winkels horecawand	3153998		8 december 2020

Geachte heer Janssen,

Op 9 november 2020 hebben wij uw vragen over het uitstel van de sloop van het pand aan het Burgemeester Jansen plein (horecawand) ontvangen.

Om het een en ander te verduidelijken zal er eerst een algemene inleiding over het verloop van dit proces worden weergegeven alvorens wij ingaan op uw specifieke vragen.

Planning en techniek sloop

De bedoeling was om na de aankoop van het betreffende pand in mei 2019 zo spoedig mogelijk over te gaan tot de sloop van het pand.

Bij het technisch onderzoek is echter gebleken dat het slopen van het gebouw complexer is dan van tevoren kon worden ingeschat. De eerste inschatting was dat het pand binnen een jaar na levering zou worden gesloopt maar dat bleek technisch niet haalbaar. Dit is met uw raad al eerder op meerdere manieren gedeeld, onder andere via de Berap. Vervolgens is de raad geïnformeerd over de nieuwe planning waarbij is aangegeven dat in verband met het terrasseizoen de sloop verplaatst is naar het najaar van 2020. Dit betrof het bovengrondse gedeelte van het gebouw dat zou worden gesloopt waarna vervolgens een steunconstructie zou worden geplaatst tegen het belendende pand van de Blauwe Engel/Hotel Stravinsky. De financiële consequenties van het totale project waar de sloop onderdeel van uitmaakt zijn in de tweede Berap aan de raad in de politieke markt van 6 oktober jongstleden kenbaar gemaakt.

Door de portefeuillehouder is namens het college daarbij kenbaar gemaakt dat de sloop van het gebouw verschoven zou worden naar het eerste kwartaal van 2021.

De afgelopen zomerperiode hebben wij aangegrepen om samen met AM als afnemer uit te zoeken of er bij sloop van het bovengrondse deel sprake kon zijn van directe doorlevering van fiscaal en technisch bouwrijpe grond. Bij dit onderzoek dat samen met Dusseldorp, AM, gemeente en een onafhankelijke constructeur is opgepakt, bleek dat er bij sloop van het gebouw niet alleen maar sprake was van het gevaar van het omvallen van het belendende pand maar ook het gevaar voor het onderuitglijden van het belendende pand bij het verwijderen van de kelders. Hiermee blijkt de sloop nog complexer dan al voorzien.

Bij het leveren van bouwrijpe grond is het noodzakelijk dat de kelders uit de grond worden verwijderd. Het is echter niet mogelijk om een deel van de kelders te verwijderen omdat gebleken is dat mogelijk het belendende gebouw bij verwijdering van dat deel onderuit kan glijden. Het gevolg hiervan is dat een deel van de kelders moet blijven zitten. Dat deel mag om fiscale redenen niet als kelder in gebruik blijven maar wel dienen als fundering voor de naastgelegen panden. Deze fundering mag echter weer geen belemmering vormen voor de bouw van de door AM te ontwikkelen horecawand. Daarbij dient weer rekening te worden gehouden met het door AM op te stellen palenplan.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres
Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

Dit is volgens de onafhankelijke constructeurs van zowel de gemeente als van AM een zeer uitzonderlijke situatie die ook voor hen uniek is.

Omdat de gemeente veiligheid voor alles zet en de panden zowel bovengronds als in de fundering verbonden blijken is de sloop zoals hierboven gemeld aanzienlijk complexer en dus ook duurder dan verwacht. Om bij sloop schade aan het belendende pand te voorkomen dient er uitzonderlijk voorzichtig te worden gewerkt. De aannemer treft in de manier van slopen, stutten en omvormen van de kelders in een fundering voor het belendende pand de maximale veiligheidsmaatregelen. Het aanvullend onderzoek heeft zeer recent tot een technische oplossing geleid die voor alle partijen aanvaardbaar is, die is besproken met de eigenaren en exploitanten van de belendende panden en waar ook een prijs door de aannemer voor is berekend.

De financiële consequenties leiden op basis van de offerte van de aannemer Dusseldorp (d.d 18 november 2020) tot een verdere verslechtering van de grondexploitatie van ca. € 175.000,-. Deze kosten komen ten laste van de grondexploitatie Lange Wemen.

Vragen:

1. Kunt u als college ondergetekende bevestigen dan wel onderbouwd ontkennen, dat ingevolge de vertragingsperikelen er nog een significante financiële tegenslag volgt voor de gemeente Hengelo? Zo ja, waarom heeft het college dit niet gedeeld met de raad? Zo nee, waarom niet?

Antwoord: Er zijn geen extra kosten gemaakt die voortkomen uit de vertraging van de sloop. De extra kosten die nu in beeld zijn, komen voort uit de complexe technische situatie die door voortschrijdend inzicht duidelijk is geworden en hadden niet eerder met de raad gedeeld kunnen worden.

2. Ervan uitgaande dat het onderzoek van de bouwkundig specialist goed uitgevoerd is. Is het college dan met ondergetekende eens dat de opgevoerde bedragen minimaal € 200.000, - á € 300.000, - correct zijn? Zo ja, kan het college dan aangeven wat precies de hoogte van de totale vertragingskosten zijn? Zo nee? Waarom niet?

Antwoord: Wij hebben uw raad meermalen geïnformeerd, onder meer via de Berap over de ontstane vertraging. Definitieve consequenties hebben wij echter pas naar aanleiding van de offerte van de aannemer Dusseldorp van 18 november 2020 in beeld. Deze liggen zoals aangegeven iets onder de door u aangegeven minimale kosten.

3. Is het college met ondergetekende eens dat, als er sprake is van vertragingsperikelen met financiële consequenties, het handelt in strijd met de informatieplicht richting de gemeenteraad betreffende dit langlopende traject? Zo ja, graag uitleg hierover. Zo nee, waarom niet? Ook hier graag uitleg.

Antwoord: Nee, zie antwoord 2

4. Ervan uitgaande dat er sprake is van vertragingsperikelen met financiële consequenties, kan het college ondergetekende nauwkeurig aangeven waaruit de niet gemelde forse meerkosten betaald gaan worden? (algemene reserve?) Zo nee, waarom niet?

Antwoord: zie inleiding.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bladnummer

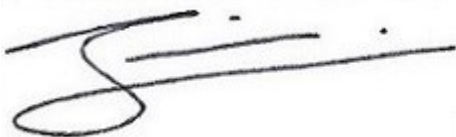
3

Zaaknummer Uw kenmerk

3153998

Wij vertrouwen erop uw vragen hiermee voldoende te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van Hengelo,
de secretaris, de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G. Schelberg

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres

Burgemeester van der
Dussenplein 1

E-mailadres

gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer

14-074