

LOKAAL HENGELO

Aan: College van B&W te Hengelo
Per email: raadsgriffie@hengelo.nl
Datum: 09-09-2022
Betreft: Geen hotel in Lange Wemen; 35 appartementen in plaats van 40 hotelkamers

Geacht college,

Op 5 september 2022 kunnen we lezen in een artikel van onder andere de Tubantia, zie bronvermelding, dat VanWonen voor een ingewikkelde puzzel staat met betrekking het inpassen van 35 appartementen in plaats van het geplande hotel met 40 kamers als onderdeel van het project. De gemeente en de ontwikkelaar waren eerder overeengekomen dat een hotel onderdeel zou zijn van het plan Lange Wemen. Niettemin heeft VanWonen, nadat het slechts met één beoogd exploitant in gesprek is geweest, waarbij de gesprekken zijn afgeketst, het besluit genomen het hotel geen verdere kans te geven.

Uit de jaarstukken 2021 en bijhorende accountantsverslag, enkele paragrafen in bijlage op deze schriftelijke vragen, lezen we dat de grootste transformatieopdracht in de binnenstad de komende jaren ligt in het project Lange Wemen. Met Lange Wemen wordt de binnenstad aantrekkelijker gemaakt door extra voorzieningen met onder andere horeca, hotel en woningen. Wel zien we binnen het project Lange Wemen risico's waar continu aandacht voor noodzakelijk is. De bijdrage in het tekort van het project werd in de jaarrekening van 2021 van de gemeente Hengelo voor €6miljoen opgenomen (afgewaarderd). Toekomstige winsten kunnen (onder voorwaarden) terugvloeien.

Enkele vragen voor het College:

- 1/ Hoe kijkt het College tegen het besluit aan van VanWonen om geen hotel in de ontwikkeling van Lange Wemen, ondanks eerdere afspraken, in te passen?
- 2/Hoe kijkt het College aan tegen de beslissing door VanWonen om slecht op basis van gesprek met één beoogd exploitant het plan voor het hotel in de prullenmand te gooien?
- 3/ Zijn de plaats van de 35 appartementen als alternatief op de 40 hotelkamers in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan voor de binnenstad? Op het horecaplein/evenementenplein rust bij ons weten een nachthoreca regime waar wonen niet geoorloofd is? (identiek Pastoriestraat, Langestraat, Willemstraat,...)
- 4/ Gezien de omvang en het risicoprofiel van dit belangrijke project, is het College op de hoogte van andere risico's die de doorloop van het project kunnen vertragen en/of die significante financiële consequenties kunnen hebben voor de gemeente Hengelo?

Met vriendelijke groet,
Namens de fractie van Lokaal Hengelo,
Glenn Dedecker

Jaarstukken Gemeente Hengelo 2021:

“...

De grootste transformatieopgave in de binnenstad ligt in het project Lange Wemen. Het afgelopen jaar heeft de gemeente samen met de Herstructurerings maatschappij Overijssel (HMO) en VanWonen een plan gemaakt om het project Lange Wemen nieuw leven in te blazen. De gemeente heeft hiertoe winkelcentrum Thiemsbrug gekocht en later doorverkocht aan HMO. Samen met VanWonen wordt het hele gebied getransformeerd waarbij het huidige Thiemsbrug plaats zal gaan maken voor woningbouw. **Het Ebenaupand is in 2021 gesloopt om plaats te maken voor de bouw van de nieuwe horecawand.**

.....

Ontwikkelingen Lange Wemen

Met Lange Wemen wordt de binnenstad aantrekkelijker gemaakt door extra voorzieningen in de vorm van horeca, boodschappencentrum en overdekte parkeermogelijkheden. Door de gemeentelijke diensten te concentreren rond het stadhuis wordt tevens gezorgd voor meer levendigheid in en bezoek aan de binnenstad. Lange Wemen omvat de nieuwbouw van het stadskantoor, Circa 900 m² nieuwe horeca, de aanleg van een evenementenplein, **hotel/woningen** boven de horeca aan het burgemeester Jansenplein, sloop van het bestaande winkelcentrum Thiemsbrug van 6500 m² bvo en realisatie van een vervangend winkelcentrum met circa 5000 m² bvo winkeloppervlak, zo'n 250 woningen en een openbare parkeergarage met circa 350 plekken. In 2021 is de grond onder de horecawand verkocht aan de ontwikkelaar Vanwonen. Vervolgens zijn samen met de ontwikkelaar de plannen voor de horecawand verder uitgewerkt. Het winkelcentrum Thiemsbrug is aangekocht. We hebben het verlies voor de nieuwe ontwikkeling genomen en we hebben het winkelcentrum doorverkocht aan de HMO.

....

Het risicoprofiel ten aanzien van binnenstad afgenomen. Tegen alle verwachtingen in (corona) is de leegstand afgenomen. We zien dat mede de transformatie van winkelmeters naar woningen hier ook positief aan heeft bijgedragen. Daarnaast is de herinrichting van het marktplein in volle gang.

Wel zien we binnen het project Lange wemen risico's waarvoor continue aandacht noodzakelijk is.

Accountantsverslag PwC, 2021, Gemeente Hengelo

Hengelo kent grote investeringen in gemeentelijke grondexploitaties

Aankoop winkelcentrum Thiemsbrug bij grondexploitatie 104 Lange Wemen

De komende jaren is de ontwikkeling van **de Lange Wemen een belangrijk project voor gemeente Hengelo.** In 2021 zijn er diverse transacties geweest ter voorbereiding en zijn contracten gesloten met ontwikkelende partijen (onder andere Herontwikkelingsmaatschappij Overijssel (HMO)). Per 1 juli 2021 heeft gemeente Hengelo het winkelcentrum de Thiemsbrug (met ondergrond) aangekocht (€11 miljoen) met als doel dit in 2022 door te verkopen aan HMO. In de jaarrekening 2021 is het winkelcentrum onder voorraden (gereed product en handelsgoederen) op de balans verantwoord. **Aangezien al een verkoopprijs van €5 miljoen met HMO is overeengekomen, heeft gemeente Hengelo in 2021 €6 miljoen afgewaardeerd. Dit is de bijdrage van de gemeente in het tekort in het project.** Indien uiteindelijk toch blijkt dat er winsten worden gerealiseerd op het project, dan zal dit (onder voorwaarden) naar de gemeente terugvloeien. Wij kunnen instemmen met de verwerking in de jaarrekening 2021.

Bronvermelding:

Tubantia (2022, 5 September), " Tóch geen hotel in Lange Wemen Hengelo, VanWonen staat voor 'ingewikkelde puzzel' " www.tubantia.nl/hengelo/toch-geen-hotel-in-lange-wemen-hengelo-vanwonen-staat-voor-ingewikkelde-puzzel~a5a00412/