

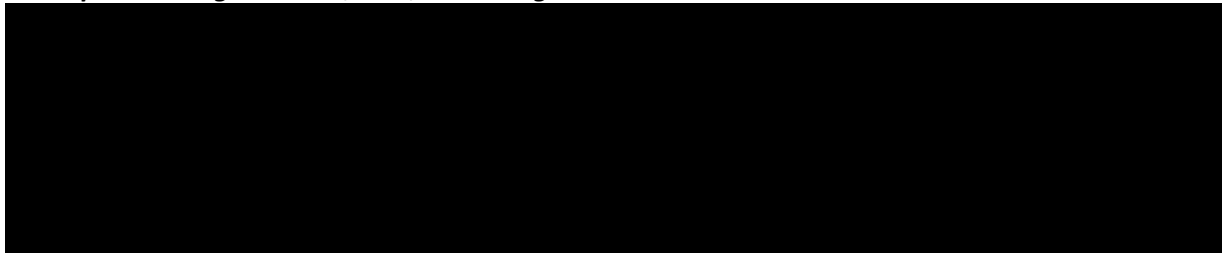
MEMO GEHEIM

Onderwerp: aankoop Ictidis, Burg Jansenplein 11-17

Aanleiding

De ontwikkeling van de horecawand als op dit moment enige kansrijke onderdeel van Lange Wemen komt niet van de grond. De belangrijkste reden hiervoor is dat als gevolg van de bestaande contracten tussen AM en Ictidis BV (fam Ebenau/Maathuis) geen marktconforme ontwikkeling mogelijk is. Hierdoor houden alle partijen elkaar in de houtgreep. Hoewel de gemeente Hengelo hierin financieel geen partij is, ontstaat er op één van de meest prominente plekken van de binnenstad een verpauperde situatie die een groot afbreuk doet aan de kwaliteit van de stad en de beleving. De enorme investeringen in de openbare ruimte worden hierdoor deels teniet gedaan. Zeker als in het voorjaar van 2020 het evenementenplein gereed is en het Stadhuis en Stadskantoor in bedrijf zijn, doet dit aanzienlijk afbreuk aan de kwaliteit en beleving van de binnenstad. In de loop der jaren is bovendien de verhouding tussen Ictidis en AM (voorheen IPMMC) sterk verslechterd. De eigenaren van Ictidis hebben geen vertrouwen in AM en zijn niet bereid/in staat om met hen tot een voor alle partijen passende oplossing te komen. Ook een onafhankelijk bemiddelaar is hierin niet geslaagd. Zijn advies was om als gemeente te interveniëren om te voorkomen dat een situatie gaat ontstaan waarbij alle partijen verliezen en de binnenstad voor jaren met een zeer negatieve uitstraling geconfronteerd blijft.

Niet openbaar o.g.v. art. 10, lid 2, sub b en g W.O.B.



Om die reden is het gesprek met de eigenaren van Ictidis opgestart om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om als gemeente te interveniëren. Zodat een voor de stad gewenste ontwikkeling tot stand kan komen.

Financiële consequentie

Om met de eigenaren van Ictidis tot overeenstemming te komen is gekeken naar de opbrengstwaarde van het pand in de huidige staat en met de bestemming die het pand had voordat de ontwikkeling van Lange Wemen door de gemeente is ingezet. Deze waarde ligt ver onder de waarde die destijds is afgesproken als inbrengwaarde bij de contractvorming met betrekking tot Lange Wemen en de waarde die het pand toen had in het vrij verkeer. De waarde is echter wel hoger dan nu op basis van residuele grondwaarde toegekend kan worden als inbrengwaarde voor de realisatie van de horecawand. Hierin ligt ook een groot deel van het probleem zoals in de inleiding genoemd. Het pand in de huidige staat is door twee partijen (Snelder Zijlstra en Thoma Post makelaars) getaxeerd op respectievelijk € 700.000 en € 790.000. De residuele grondwaarde van het deel van de horecawand die door het pand van Ictidis wordt gevormd, is getaxeerd op € 320.000 in bouwrijpe staat. Dit heeft na onderhandeling met Ictidis en AM geresulteerd in een aankoopwaarde van € 750.000 van Ictidis en een verkoopwaarde in bouwrijpe staat aan AM van € 325.000. Ictidis vraagt hiervoor een voorschot van € 30.500,- en een vergoeding van de exploitatiekosten en advieskosten.

Per saldo zal het verschil in aankoopwaarde van Ictidis en doorverkoop aan AM inclusief bijkomende kosten (sloop, aankoopkosten etc.) circa € 500.000 bedragen. Omdat in de grondexploitatie niet is

voorzien in deze aankoop dient deze hierop te worden aangepast. De dekking binnen de grondexploitatie wordt gevormd door een eenmalige bijdrage van € 500.000 uit de middelen die zijn toegekend aan het Integraal Actieplan Binnenstad en nu zijn toegevoegd aan de reserve Ruimtelijke Kwaliteit Binnenstad. Bij de raming van deze middelen is een incidentele bijdrage van € 500.000 opgenomen voor het vlottrekken van deze ontwikkeling. In de Berap van 2018 is hierover het volgende opgenomen.

Dotatie stelpost aan Reserve Ruimtelijke Kwaliteit Binnenstad: in de middelen die in 2017 zijn aangevraagd in het kader van Integraal Actieplan Binnenstad is een bedrag van € 500.000,- opgenomen als éénmalige bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen in de binnenstad, zoals bijvoorbeeld de horecawand. Deze middelen worden naar verwachting in 2018 niet besteed. Daarom stellen we voor om dit bedrag (incl. restant van 6 dat op deze stelpost beschikbaar is) toe te voegen aan de Reserve Ruimtelijke Kwaliteit Binnenstad voor toekomstige ontwikkelingen die een éénmalige investering vragen die niet kan worden geactiveerd. De reserve heeft tot doel om de ruimtelijke kwaliteit in de binnenstad te verbeteren en/of de woonfunctie te versterken.

Risico's

Niet openbaar o.g.v. art. 10, lid 2, sub b en g W.O.B.

Financieel is er nog een risico dat de totale kosten hoger uitvallen dan geraamd omdat bijvoorbeeld de sloopkosten tegenvallen, of omdat toch een tijdelijke inrichting van het terrein gevraagd wordt. Op het totaal vallen deze kosten onder de reguliere risico's.

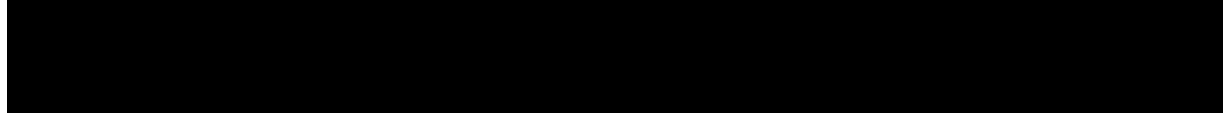
Een ander belangrijk risico is dat ondanks alle inspanningen toch geen horecawand van de grond komt. AM is namelijk wel bereid om een inspanningsverplichting aan te gaan, maar geen bouwplicht. Bovendien is bouwen zonder gebruiker ook vanuit gemeenteperspectief niet gewenst. Door de inrichting van het plein en de realisatie van het stadskantoor wordt dit risico verminderd maar niet volledig opgeheven.

Stand van zaken ontwikkeling horecawand

Niet openbaar o.g.v. art. 10, lid 2, sub b en g W.O.B.



Niet openbaar o.g.v. art. 10, lid 2, sub g W.O.B.



Niet openbaar o.g.v. art. 10, lid 2, sub b en g W.O.B.

