

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2096991	Witvoet, Gineke	FYS	
ONDERWERP			
Aanvullend krediet gereed maken units bouwdeel 6 voormalige MTS			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

1. Voor de verbouw van bouwdeel 6 van de MTS locatie een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 68.000,-;
2. deze kosten te verantwoorden ten laste van complex 711 en te verwerken in de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Op 17 januari 2017 heeft de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld van € 326.000,- voor het verhuur gereed maken van (een deel van) bouwdeel 6 van de voormalige MTS en het WTC Businessdistrict. Bij het uitwerken van de plannen is gebleken dat de getrokken grenzen van het verhuur gereed te maken deel van bouwdeel 6 niet praktisch zijn. Hiernaast zijn de investeringen die nodig zijn voor de uitbreiding van de capaciteit en toepasbaarheid van technische installaties hoger dan verwacht. Voor het verhuur gereed maken is een aanvullend krediet nodig van € 68.000,-. De extra investering wordt gedekt door extra te realiseren huuropbrengsten.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES



ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2096991	Witvoet, Gineke	FYS	Bron
ONDERWERP			
Aanvullend krediet gereed maken units bouwdeel 6 voormalige MTS			

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Op 17 januari 2017 heeft de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld van € 326.000,- voor het verhuur gereed maken van (een deel van) bouwdeel 6 van de voormalige MTS en het WTC Businessdistrict (zaaknummer 2070990). Tijdens de voorbereiding van de uitvoering is gebleken dat de uitgangspunten op basis waarvan het krediet is gevraagd, niet correct zijn. Bij het uitwerken van de plannen is gebleken dat de getrokken grenzen van het verhuur gereed te maken deel van bouwdeel 6 niet praktisch zijn. Hiernaast zijn de investeringen die nodig zijn voor de uitbreiding van de capaciteit en toepasbaarheid van technische installaties hoger dan verwacht. Voor het verhuur gereed maken is een aanvullend krediet nodig van € 68.000,-. De extra investering wordt gedekt door de extra te realiseren huuropbrengsten van bouwdeel 6.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Voor een veilige werkomgeving is een brandscheiding nodig. Op de begane grond van bouwdeel 6 ligt een brandscheiding, enkele meters verder dan de bouwgrens die getrokken is ten behoeve van de kredietaanvraag die in januari bij de gemeenteraad voorlag.

Het is efficiënter om gebruik te maken van deze aanwezige brandscheiding. Hierdoor hoeft er minder geïnvesteerd te worden in tijdelijke voorzieningen. Wanneer de bestaande brandscheiding als bouwgrens wordt gehanteerd komt circa 65 m² méér kantoorruimte beschikbaar door het opschuiven van de projectgrens, waardoor meer geïnvesteerd moet worden in het verhuur gereed maken van deze extra meters.

Tijdens de voorbereiding van de feitelijke werkzaamheden voor de verbouw van bouwdeel 6 is geconstateerd dat de warmte opwekinstallatie onvoldoende capaciteit heeft om alle kantoorunits in bouwdeel 6 te verwarmen. Ook kwam naar voren dat alle radiatoren van binnen verroest zijn en vervangen moeten worden. De aanwezige elektrische installatie is qua kwaliteit en capaciteit niet toereikend en is niet geschikt voor de flexibele verhuur.

De data installatie is wel aanwezig maar de bekabeling is sterk verouderd en voldoet niet aan de huidige eisen en wensen. De verlichtingsinstallatie is onvoldoende veilig en ongeschikt voor flexibele verhuur. Gelet op de voorgaande constatering moeten wij meer investeren in de installaties dan we hadden voorzien.

In bouwdeel 5 ligt een ruimte die gedeeltelijk gereed gemaakt is, maar nog niet volledig geschikt is voor verhuur. Het betreft een ruimte van circa 40 m² grenzend aan bouwdeel 6. Nadat deze ruimte verhuurbaar gemaakt is, kan deze unit betrokken worden in het aanbod van verhuurbare units in bouwdeel 6.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

1. Voor de verbouw van bouwdeel 6 en de afbouw van een ruimte in bouwdeel 5 van de MTS locatie een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 68.000,-;
2. deze kosten te verantwoorden ten laste van complex 711 en te verwerken in de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie.

FINANCIËLE ASPECTEN

Kosten:

De kosten voor het verhuur gereed maken van het bijgaande plattegrond gearceerde deel van bouwdeel 5 en 6 wordt geraamd op € 394.000,-.

Deze kosten zijn als volgt opgebouwd:

	herzien	oorspronkelijk
sloop en asbest verwijderen	€ 27.000	€ 80.000
gemeentelijke ruimtes en voorzieningen (installaties)	€ 145.000	€ 61.000
bouwkosten en inrichting	€ 222.000	€ 185.000
totaal	€ 394.000	€ 326.000

Ten opzichte van de oorspronkelijke raming:

sloop en asbest verwijderen	-€ 53.000
gemeentelijke ruimtes en voorzieningen (installaties)	€ 84.000
bouwkosten en inrichting	€ 37.000
totaal	€ 68.000

In de gewijzigde raming is ervan uitgegaan dat de aannemer die de verbouw en de inrichting verzorgt, niet in fasen uitvoert. Wanneer de werkzaamheden in fasen uitgevoerd worden, moet rekening gehouden worden met circa € 5.000 extra kosten per fase.

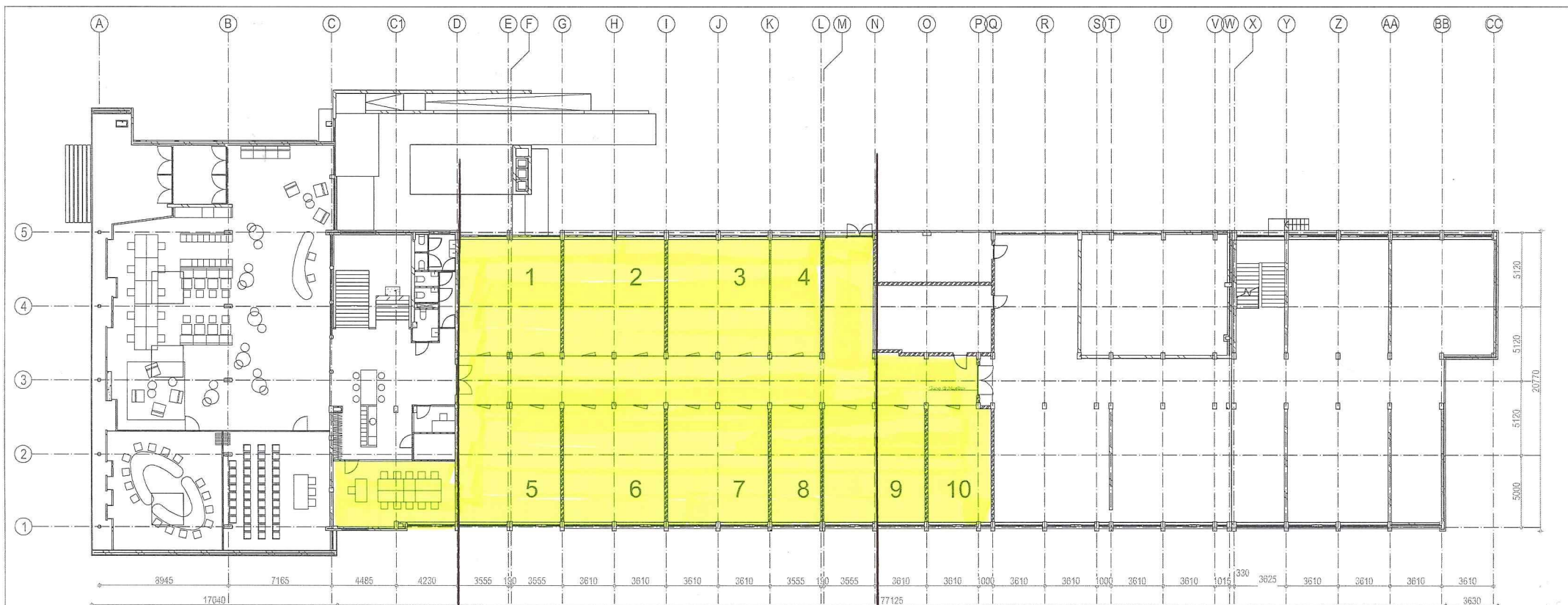
Dekking:

Om de units zoals weergegeven op de bijgaande tekening verhuur gereed te maken, wordt een aanvullend krediet gevraagd van € 68.000,-. In bouwdeel 5 en 6 wordt circa 105 m² meer verhuurbaar oppervlak gerealiseerd. Het aanvullend krediet kan gedekt worden middels de te realiseren huuropbrengsten op deze 105 m². Wanneer de uitgangspunten, ten aanzien van prijzen en rendement, zoals gehanteerd bij de oorspronkelijke kredietaanvraag van toegepast worden, kan met de extra m²'s € 111.000,- extra investering gedekt worden.

BIJLAGE(N)

Bijlage 1: plattegrond van verhuurbaar te maken deel bouwdeel 6

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.



GRENS OORSPRONKELIJKE
KREDIET AANVRAAG

Gewijzigde plattegrond: 5 units