RAADSBESLUIT **C02**

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1024183	Elferdink, Sanne	RU-SOB	Jan Bron

ONDERWERP

Kredietaanvraag sloop bouwdeel 1 en opknappen bouwdelen 5 en 6 MTS locatie

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. Een krediet van € 750.000,- voor de verbouw van de bouwdeel 5 van de MTS locatie beschikbaar te stellen;

2. Deze kosten te verantwoorden ten laste van investeringsnummer 7830023 en in dekking te voorzien door middel van de bijdrage van de provincie Overijssel in het kader van het programma Innovatiedriehoek.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Op 31 januari 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de ontwikkeling van het WTC Businessdistrict door upgrading van gedeelten van het MTS gebouw ten behoeve van het WTC. Er werd een krediet beschikbaar gesteld voor de plankosten voor de bouwdelen 5 en 6.
Een onderdeel van het project Hart van Zuid is de ontwikkeling van het WTC Businessdistrict. Het plan is daarvoor de voormalige MTS te verbouwen. Op 31 januari 2012 heeft de gemeenteraad toestemming gegeven om de bouwdelen 5 en 6 van het MTS-gebouw daarvoor te verbouwen. Bouwdeel 2 is gesloopt voor de ontwikkeling van de P&R garage. De overige bouwdelen 1, 3 en 7 zijn niet geschikt voor commerciële ontwikkelingen. Er is onderzocht of maatschappelijke functies een tijdelijke plek kon worden geboden in deze overige bouwdelen. Dit is vooralsnog niet gelukt. Na het besluit van de raad in 2012 is een structuurvisie voor dat gebied gemaakt en ook een voorlopig ontwerp. De raad heeft bepaald dat pas een definitief ontwerp en bestek mag worden gemaakt als er zekerheid is verkregen over subsidietoekenning voor de herstelwerkzaamheden voor de bouwdelen 5 en 6.
Op 12 augustus 2014 heeft de Provincie Overijssel 750.000 euro subsidie verleend voor de verbouw van bouwdeel 5 van de MTS zodat de WTC-organisatie en aan het WTC Twente verwante bedrijven en instellingen zich in bouwdeel 5 kunnen vestigen. Daarvoor en voor de sloop van bouwdeel 1 wordt nu een krediet gevraagd.

Bij amendement C02-A1 is het besluit gewijzigd, waardoor voor het slopen van bouwdeel 1 geen krediet beschikbaar is gesteld.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO, **DATUM 3-12-2014**

De griffier De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1024183	Elferdink, Sanne	RU-SOB	Jan Bron

ONDERWERP

Kredietaanvraag sloop bouwdeel 1 en opknappen bouwdeel 5 MTS locatie

PROGRAMMA / FACET-AGENDA

05 - Toekomstbestendige stad met focus op Zuid

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Op 31 januari 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de ontwikkeling van het WTC Businessdistrict door upgrading van gedeelten van het MTS gebouw ten behoeve van het WTC. Er werd een krediet beschikbaar gesteld voor de plankosten voor de bouwdelen 5 en 6. In de bijlage 1 zijn de diverse bouwdelen genummerd weergegeven.
Op basis van dit raadsbesluit is voor de ontwikkeling van het WTC Businessdistrict een structuurvisie opgesteld en is voor de bouwdelen 5 en 6 een Voorlopig Ontwerp opgesteld. Door de raad werd als voorwaarde meegegeven dat met het opstellen van een Definitief Ontwerp en bestek pas kan worden gestart nadat zekerheid is verkregen over subsidietoekenning voor de herstelwerkzaamheden voor de bouwdelen 5 en 6.
Op 14 mei 2013 is door Provinciale Staten van Overijssel, in het kader van het programma Innovatiedriehoek, een bedrag van 750.000 euro beschikbaar gesteld om de bouwdelen 5 en 6 van de MTS locatie geschikt te maken voor de WTC organisatie en de vestiging van aan het WTC Twente gelieerde bedrijven en instellingen. Op 12 augustus 2014 heeft de Provincie Overijssel met een beschikking 750.000 beschikbaar gesteld voor de verbouw van bouwdeel 5 als eerste opstap voor het onderbrengen van de WTC organisatie in het WTC Businessdistrict.
Bouwdeel 2 is gesloopt voor de ontwikkeling van de P&R garage. De overige bouwdelen 1, 3 en 7 zijn niet geschikt voor commerciële ontwikkelingen. Er is onderzocht of maatschappelijke functies een tijdelijke plek kon worden geboden in deze overige bouwdelen. Dit is niet gelukt. Er is geen zicht op dat deze gebouwen op een dermate manier gaan renderen dat kosten opwegen tegen de baten. Bouwdeel 1 is in slechte staat en zal worden gesloopt. De doorslaggevende reden voor de sloop is dat de kosten voor onderhoud en beheer drukken op de grondexploitatie. Met de sloop wordt hierop ca. € 20.000,- per jaar bespaard.
Voor de realisatie van de upgrading van bouwdeel 5 van de MTS locatie als nadrukkelijke eerste stap voor de ontwikkeling van het WTC Businessdistrict en voor de sloop van bouwdeel 1 wordt krediet gevraagd.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

<u>Verbouw bouwdeel 5 en 6 MTS locatie</u>
Het besluit de Hofstede MTS te transformeren tot WTC Business District, als eerste stap van een grotere ontwikkeling, past bij Hart van Zuid. De transformatie van de MTS is het begin van een grotere, flexibele organische ontwikkeling die nu voor het functioneren van het WTC het noodzakelijke vastlegt, maar mogelijkheden voor de toekomst openhoudt.
Door de crisis en het uitgebreide aanbod aan kantoren, zowel in Hengelo als in Twente, is er op dit moment weinig animo in de markt om op risico kantoren te ontwikkelen en realiseren. Om tot een noodzakelijke start van het WTC Twente Businessdistrict te kunnen komen is voor de voormalige MTS een plan ontwikkeld om de bouwdelen 5 en 6 geschikt te maken voor de WTC organisatie en de vestiging van aan het WTC Twente gelieerde bedrijven en instellingen. Daarbij wordt vooral ingespeeld op een flexibele inzet waardoor starters en doorgroeiers op de markt een plek kan worden geboden en er voorzien wordt in een groeiende behoefte aan kantoorvoorzieningen tegen een prijs die aansluit bij deze behoefte. De focus zal daarbij liggen op internationale bedrijven en bedrijven die de internationalisatie van bedrijven ondersteunen. Het plan is zodanig ontwikkeld, dat het gefaseerd kan worden uitgevoerd. Het gebouw is reeds in eigendom van de samenwerkende partijen in Hart van Zuid. Het gebouw kan hierdoor op korte termijn geschikt worden gemaakt, waardoor het WTC Twente ook in fysieke zin nadrukkelijk zichtbaar wordt op een dominante plek in de stationsomgeving van het Centraal Station van Twente.
Op 7 mei heeft de stuurgroep Hart van Zuid ingestemd met de verdere ontwikkeling van bouwdeel 5 en 6 van de MTS locatie, waarbij bouwdeel 5 met behulp van de provinciale bijdrage van € 750.000,- uit het

programma innovatiedriehoek wordt opgeknapt als eerste stap voor de ontwikkeling van het WTC Businessdistrict. Bouwdeel 6 wordt aangepast op basis van de vraag uit de markt. Investeringen in bouwdeel 6 worden beperkt tot onderhoudsaspecten (beheerskosten) met als doel dit bouwdeel toonbaar te maken. Op basis van de vraag uit de markt wordt bouwdeel 6 aangepast waarbij de investering gedekt moet kunnen worden door de te realiseren huuropbrengsten van bouwdeel 6.
Op basis van dit stuurgroep besluit is de uitwerking ter hand genomen en wordt met de WTC organisatie overleg gevoerd over de verdere uitwerking van het Programma van Eisen van het WTC Twente. Op basis daarvan wordt de uitwerking van de bouwactiviteiten opgepakt. Afhankelijk van de wensen van het WTC worden de afspraken over de huur uitgewerkt. Er wordt naar toe gewerkt om per 1 juni 2015 voor het subsidiebudget van € 750.000,- bouwdeel 5 geschikt gemaakt te hebben voor huisvesting van het WTC.

Exploitatie
Samenwerkende partijen in Hart van Zuid zullen verantwoordelijkheid blijven dragen voor beheer en exploitatie van het pand. Dat betekent dat Van Wijnen en gemeente samen verantwoordelijk blijven voor het exploitatierisico.

Sloop bouwdeel 1 MTS locatie
De overige bouwdelen (1, 3, 7) lenen zich niet voor commerciële ontwikkelingen voor tijdelijke functies of voor functies van definitieve aard. De beoogde tijdelijke functies zijn vooral van maatschappelijke aard. Organisaties als Scala, Crea, gemeente Hengelo en een aantal scholen hebben de afgelopen jaren interesse getoond voor tijdelijke huisvesting in diverse bouwdelen van de MTS. Deze interesse heeft echter niet geleid tot verhuur.
De kosten voor onderhoud en beheer drukken zwaar op de grondexploitatie. Er is geen zicht dat deze gebouwen op een dermate manier gaan renderen dat de kosten opwegen tegen de baten. Het is duidelijk dat het maken van dergelijke kosten slechts zin heeft als het op korte termijn gebeurt en als een organisatie een middellange periode zich huisvest. Daar is geen zicht op. Bouwdeel 1 is in slechte staat en zal worden gesloopt. Hierdoor wordt ca. € 20.000,- onderhoud- en beheerskosten per jaar bespaard.
Over de sloop van bouwdelen 3 en 7 heeft de stuurgroep Hart van Zuid nog geen besluit genomen.
De sloopkosten voor bouwdeel 1 zijn afhankelijk van de hoeveelheid asbest die in het pand wordt aangetroffen. Het is de verwachting dat met name in het dakbeschot van bouwdeel 1 asbesthoudende materialen zijn verwerkt.

Van Wijnen heeft geraamd dat de basiskosten voor het aanhelen/ herstellen van de gevels en daken van bouwdeel 5 na sloop van bouwdeel 1 circa € 98.500,- bedragen (basisniveau).

Proces en planning

Stappenplan verbouwing bouwdeel 5

Stap 1: Financiële kaders *September 2014*

- Voorbereiden kredietaanvraag college en raad.
- Afspraken afwerking/huurniveau WTC Twente.

Stap 2: Ontwerp *Oktober 2014*

- Programma van eisen WTC Twente (relatie met huurniveau en eventueel bouwbudget).
- Definitief Ontwerp
- Bouwkundige toetsen.

Stap 3: Afspraken beheer en exploitatie *November 2014*

- Exploitatieplan.
- Acquisitie / 'in de markt zetten' vastgoed.
- Afspraken beheer. Eventueel: betrokkenheid WTC Twente en/of andere gegadigden.

Stap 4: Procedures *December 2014*

- Ontheffing van het gebruik (ikv bestemmingsplan).
- Omgevingsvergunning (bouwactiviteiten).
- Aanbesteding/ gunning

Stap 5: Verbouwing *Juni 2015*

- Start bouw in januari 2015.
- Oplevering in mei 2015.
- Opruimwerkzaamheden bouwdeel 6.

Stappenplan Sloop bouwdeel 1

Stap 1: Sloop bouwdeel 1 *Oktober 2014*

- Opstellen sloopbestek.
- Sloopmelding
- Aanbesteding en gunning.
- Uitvoering werkzaamheden.

Stap 2: Aanhelen gevels bouwdeel 5 *Juni 2015*

- Tijdelijk aanhelen in oktober.
- Definitief aanhelen in samenspraak verbouwing bouwdeel 5.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

aan de raad wordt voorgesteld:

1. Voor de sloop van bouwdeel 1 van de MTS locatie, het aanhelen van bouwdeel 5 en omgeving en de voorbereiding hiervan, een krediet van € 195.500,- beschikbaar te stellen;

2. Deze kosten te verantwoorden ten laste van complex 711;

3. Een krediet van € 750.000,- voor de verbouw van bouwdeel 5 van de MTS locatie beschikbaar te stellen;

4. Deze kosten te verantwoorden ten laste van investeringsnummer 7830023 en in dekking te voorzien door middel van de bijdrage van de provincie Overijssel in het kader van het programma innovatiedriehoek;

FINANCIËLE ASPECTEN

Kosten

Als bijlage 2 is een overzicht opgenomen van de kosten van de sloopwerkzaamheden. Hierbij is een onderscheid gemaakt in de kosten van de feitelijke sloop, de kosten van het aanhelen van de gevels van bouwdeel 5 en omgeving en de voorbereiding van de sloop.
De sloopkosten zijn geraamd op € 87.000. In deze raming is rekening gehouden met € 18.000,- kosten voor de sanering van asbest. De kosten van het aanhelen van bouwdeel 5 en omgeving, zijn geraamd op € 98.500,-. Voor de voorbereiding van het slopen en aanhelen wordt rekening gehouden met € 10.000,- aan kosten.

De kosten voor de verbouw van de bouwdeel 5 zijn taakstellend € 750.000,-, het maximaal beschikbare subsidiebedrag. Hiervoor is een projectbegroting opgesteld. Voor een onderbouwing van deze kosten wordt verwezen naar bijlage 3.

Dekking

Voor de sloop van bouwdeel 1 is inclusief 10% onvoorzien, € 70.000 opgenomen in de grondexploitatie. Met de kosten van het aanhelen van de gevel van bouwdeel 5, is geen rekening gehouden bij het opstellen van de grondexploitatie.
Doordat bouwdeel 1 gesloopt wordt, kan circa € 20.000 van het budget voor beheerkosten komen te vervallen. Met de opbrengsten uit verhuur van bouwdeel 5 is geen rekening gehouden in de grondexploitatie. In bouwdeel 5 kunnen circa 580 m^2 verhuurd worden. De huuropbrengsten kunnen, na aftrek van de verhuurkosten, gebruikt worden om het ongedekte deel van de sloop en de kosten van het aanhelen, te dekken. Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de kosten binnen 5 jaar terugverdiend zullen zijn.

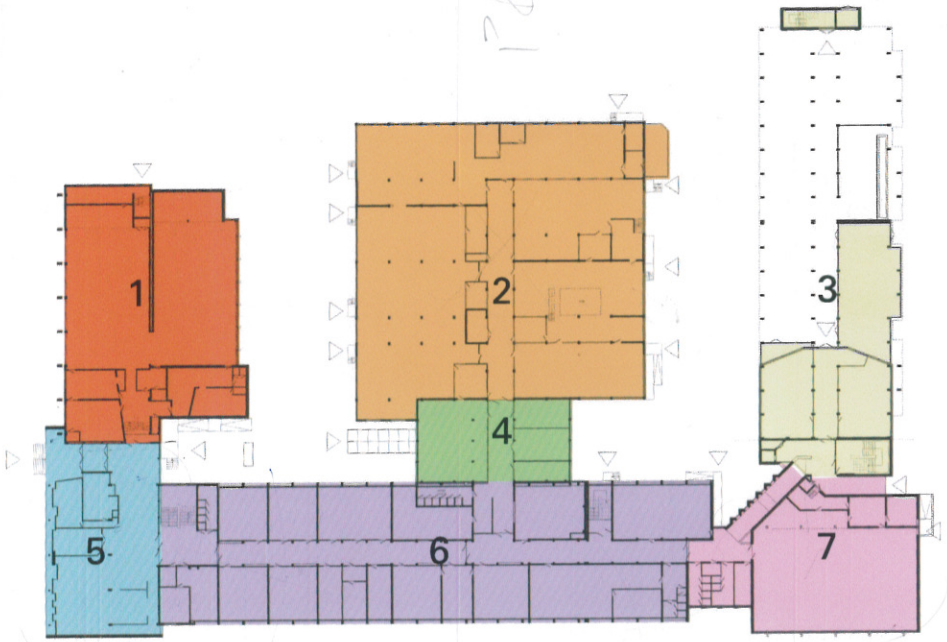
Kosten sloop en aanhelen (inclusief voorbereiding)	€ 195.500
Budget grondexploitatie	€ 70.000
Vrijval beheerkosten	€ 20.000
Huuropbrengst, na aftrek verhuurkosten	€ 105.500
	€ 195.500

De kosten van de verbouw van bouwdeel 5 worden volledig gedekt door een bijdrage van de provincie Overijssel.

BIJLAGE(N)

Bijlage 1 Plattegrond MTS locatie
Bijlage 2 Kostenoverzicht sloop bouwdeel 1
Bijlage 3 Overzicht kosten verbouw bouwdeel 5

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



begane grond

eerste verdieping

Ruimte	Oppervlakte					Functie	
	BVO / (VVO) in m2 (volgens NEN 2580)					Kortere termijn	Langere termijn
	kelder	BG	1e verdieping	2e verdieping	3e verdieping		
1		921 (803)	222 (115)	350 (338)	74 (62)	culturele voorzieningen	--
2	--	1780 (1701)	272 (122)	112 (80)	--	culturele voorzieningen	--
3	--	591 (406)	1372 (1197)	1372 (1197)	1307 (1136)	kantoren / diensten / voorzieningen	nog niet bekend
4	--	270 (264)	--	--	--	entreefunctie / verbindingsfunctie	nog niet bekend
5	--	419 (399)	--	--	--	entreefunctie /verbindingsfunctie	nog niet bekend
6	1372 (1015)	1645 (1413)	1796 (1549)	--	--	kantoren / diensten	kantoren / diensten
7	--	635 (614)	85 (0)	--	--	entreefunctie / verbindingsfunctie/ ?	nog niet bekend

MAB DEVELOPMENT
MAB
P.J. Haasnoot
pieterjan.haasnoot@mab.com
06-53805823

HARTVANZUID HENGELO
Projectbureau Hart van Zuid
W. Haasjes
w.haasjes@vanwijnen.nl
06-10248426

INTERNE BEGROTING t.b.v. KREDIETAANVRAAG.

Sloop bouwdeel 1 vm. Hofstede MTS

Datum:
06-nov-14

Sloop bouwdeel 1	
Opstellen asbest inventarisatie	€ 3.500,00
Opruimen terrein en verwijderen groen en hekwerken	€ 3.500,00
Asbestsanering voor sloop (aanname 30% van de sloopkosten)	€ 18.000,00
Sloopkosten excl. asbestsanering	€ 60.000,00
Afsluiten CAR verzekering	€ 2.000,00
Subtotaal 1, sloop bouwdeel 1	***€ 87.000,00***
Aanheling bouwdeel 5	
Aanheling bouwdeel 5 na sloop (300 euro m2 opp + 195 m2)*	€ 58.500,00
Aanheling dak van bouwdeel 5 incl. bouwkundige ondersteuning**	€ 20.000,00
Herstel hekwerk, groen, grond- straatwerk werk na sloop***	€ 20.000,00
Subtotaal 2, aanheling bouwdeel 5	**€ 98.500,00**
Voorbereiding en aanbesteding sloop en aanheling	
Opstellen bestek en aanbesteding, sloop en aanheling (extern)	€ 3.500,00
Projectmanagement Projectbureau Hart van Zuid	€ 3.000,00
Sloopmelding, leges en toezicht (extern)	€ 3.500,00
Subtotaal 3, voorbereiding en aanbesteding	***€ 10.000,00***
Totaal	***€ 195.500,00***

* aanheling op basis van 300 euro per m2, tevens uitgangspunt aanheling Stork
** aanheling dak en overstek bouw deel 5, inschatting Van Wijnen
*** is incl. herstel entree bouwdeel 5 (is nu gras)

Overzicht kosten en financiering bouwdeel 5

Geraamde kosten (indicatieve projectbegroting bouwdeel 5)

Entree / Kader voorgevel	€ 55.000,-
Metselwerk gevels/Schoorsteen	€ 60.000,-
Dak	€ 105.000,-
Signing	€ 10.000,-
Binnenafwerking begane grond/Entree/Ontmoeten&Werken/WTC	€ 155.000,-
Binnenafwerking verdieping kantoren WTC	€ 35.000,-
Trappenhuis/Toiletten groep	€ 135.000,-
Installaties	€ 195.000,-
Totale kosten (ex BTW)	**€ 750.000,-**

Financiering

Provincie Overijssel	€ 750.000,-
Totale kosten	**€ 750.000,-**