

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1069905	Elferdink, Sanne	RU-SOB	Jan Bron
ONDERWERP			
krediet sloop opstallen woonstad noord			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

Voor de kosten van de sloop van opstallen in Woonstad Noord een krediet van € 60.000,- beschikbaar te stellen;

De kosten te verantwoorden ten laste van complex 714

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

In de grondexploitatie Hart van Zuid wordt er van uitgegaan dat het terrein Woonstad Noord gedurende de periode 2015-2024 verhuurd wordt aan Siemens voor opslag en distributie. Siemens heeft laten weten voorlopig geen interesse te hebben in de huur van de opstallen ten oosten van de toekomstige Laan Hart van Zuid. Er is geïnventariseerd of mogelijk andere bedrijven interesse hebben in de huur van deze hallen. Gebleken is dat de interesse beperkt is.

De kosten voor het in stand houden van de gebouwen aan de oostzijde van de Laan Hart van Zuid worden niet gedekt wanneer er geen gebruikers/ huurders van de opstallen zijn. Daarom zullen alle opstallen in Woonstad Noord, het gebied gelegen ten oosten van de Laan Hart van Zuid en de Langelermaatweg, worden gesloopt. De kosten voor deze sloop worden geraamd op € 60.000,-. Voor dit bedrag wordt een krediet gevraagd.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1069905	Elferdink, Sanne	RU-SOB	Jan Bron
ONDERWERP			
krediet sloop opstallen Woonstad Noord in Hart van Zuid			



PROGRAMMA / FACET-AGENDA

05 - Toekomstbestendige stad met focus op Zuid

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Voor de aanleg van de Laan Hart van Zuid zal een deel van het huidige gebouwencomplex van Stork worden gesloopt. De gebouwen behorende tot het kerngebied van Stork, ten westen van de toekomstige Laan Hart van Zuid (noordelijk deel), blijven in eigendom van Stork en zullen door Stork aan Siemens worden verhuurd. Bij de aankoop en bij de levering van de gronden van Stork zijn over het herstellen van de gevels van deze te handhaven gebouwen contractuele afspraken gemaakt. Om deze afspraken na te komen worden de uitvoeringswerkzaamheden op korte termijn gestart.

Bij besluit, 1024418, heeft de gemeenteraad op 10 september 2014 voor de voorbereidingswerkzaamheden van het herstellen van de gevels en de technische installaties van de gebouwen van Stork een krediet ter beschikking te gesteld van € 140.000,-. Ten behoeve van de sloop, het aanpassen van de ondergrondse infrastructuur en de uitvoeringswerkzaamheden voor het herstellen van de gevels van Stork werd een masterkrediet ter beschikking gesteld van € 2.730.000,-. De bevoegdheid om werkkredieten goed te keuren is gedelegeerd aan het college van B&W. Thans is door het college een werkkrediet beschikbaar gesteld voor de sloop, asbestsanering, het aanpassen van de ondergrondse en bovengrondse infrastructuur en de uitvoeringswerkzaamheden voor het herstellen van de technische installaties en de gevels van 2 fabrieksgebouwen van Stork.

Bij de voorbereiding van de sloop van een deel van dit gebouwencomplex is geconcludeerd dat, omdat er geen zicht is op gebruikers/ huurders van de opstallen, ook de opstallen in Woonstad Noord zullen moeten worden gesloopt. Het betreft de opstallen gelegen tussen de oostzijde van de toekomstige Laan Hart van Zuid en de Langelermaatweg. Met deze sloopkosten is geen rekening gehouden in het in september 2014 door de raad verstrekte masterkrediet. De raad wordt daarom voorgesteld een krediet beschikbaar te stellen voor de sloop van de overige fabrieksgebouwen in Woonstad Noord.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Om de afspraken met Stork over het aanhelen van de gevels en de technische installaties van hal 50 per 1 september a.s. te kunnen nakomen, worden de uitvoeringswerkzaamheden spoedig gestart.

De uitvoering van de werkzaamheden wordt opgedeeld in twee fasen, waarbij eerst het herstel van de gevels c.q. het aanhelen van hal 50 (de hoge hal) zal plaatsvinden, en daarna het aanhelen van hal 21 (bijlage 1 kaartje). De werkzaamheden aan gebouw 50 zullen per 1 september 2015 worden opgeleverd. De bedrijfsonderdelen van Siemens die nu nog gehuisvest zijn in gebouw 21 zullen dan worden verplaatst naar gebouw 50. Na verhuizing, geschatte tijdsduur 1 maand, starten de werkzaamheden voor de sloop en het aanhelen van gebouw 21. Er wordt naar gestreefd deze werkzaamheden in het vroege voorjaar 2016 op te leveren.

Woonstad Noord

In de grondexploitatie Hart van Zuid wordt er van uitgegaan dat het terrein Woonstad Noord gedurende de periode 2015-2024 wordt verhuurd aan Siemens voor opslag en distributie. Siemens heeft laten weten voorlopig geen interesse te hebben in de huur van de opstallen ten oosten van de toekomstige Laan Hart van Zuid. Er is geïnventariseerd of mogelijk andere bedrijven interesse hebben in de huur van deze hallen. Gebleken is dat de interesse beperkt is.

De kosten voor het in stand houden van de gebouwen aan de oostzijde van de Laan Hart van Zuid worden niet gedekt wanneer er geen gebruikers/ huurders van de opstallen zijn. Daarom zullen alle opstallen in Woonstad Noord, het gebied gelegen ten oosten van de Laan Hart van Zuid en de Langelermaatweg, worden gesloopt. De kosten voor deze sloop worden geraamd op € 60.000,-. Voor dit bedrag wordt een krediet gevraagd. Omdat met deze kosten in het in september 2014 verstrekte masterkrediet geen rekening is gehouden, is voor dit krediet de instemming van de raad nodig.

Het blijft uitgangspunt om de komende tien jaar het terrein voor tijdelijk gebruik te verhuren, conform de kaders van de vastgestelde grondexploitatie. Thans is nog niet in beeld wat dit tijdelijk gebruik behelst. De komende periode zal het terrein dienst doen als sloop- en bouwterrein ten behoeve van het aanhelen en de aanleg van de laan Hart van Zuid. Voor de lange termijn wordt gezocht naar een passende stedelijke ontwikkeling.

Communicatie

Tijdens een informatiebijeenkomst op 18 maart 2015 zijn buurtbewoners en belanghebbenden geïnformeerd over de sloop van de opstallen gelegen op het terrein tussen het Esrein, de Langelermaatweg en de toekomstige Laan Hart van Zuid en het aanhelen c.q. het herstellen van de gevels van Stork.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

1. Voor de kosten van sloop van opstallen in Woonstad Noord een krediet van € 60.000,- beschikbaar te stellen;
2. De kosten te verantwoorden ten laste van complex 714

FINANCIËLE ASPECTEN

Zoals aangegeven kunnen de kosten voor het in stand houden van de gebouwen aan de oostzijde van de Laan Hart van Zuid, nu er geen zicht is op gebruikers/ huurders, niet gedekt worden. Daarom zullen alle opstallen in Woonstad Noord worden gesloopt. De kosten voor deze sloop worden geraamd op € 60.000,-. Met deze kosten is wel rekening gehouden in de grondexploitatie maar niet in het masterkrediet voor 'de sloop, het aanpassen van ondergrondse infrastructuur en de uitvoering van het aanhelen'. Voor dit bedrag wordt daarom een krediet gevraagd. De kostenopzet is nader uitgewerkt. Verwezen wordt naar bijgevoegde kostenopstelling. Voor de sloop en het aanhelen voor tijdelijk gebruik was contant per 1.1.2015 € 310.000,- budget opgenomen in de grondexploitatie. Hiervan resteert na aftrek van de geraamde kosten € 250.000,-.

In de grondexploitatie is ervan uitgegaan dat het terrein met opstallen 10 jaar lang voor € 300.000 per jaar verhuurd kan worden. Door de sloop van de bebouwing neemt het risico op extra kosten voor het herstellen van gevels en onderhoud en beheer af. Het risico bestaat dat niet jaarlijks € 300.000 huuropbrengst gerealiseerd kan worden. Door het voordeel op de sloopkosten in te zetten voor de verlaging van de huuropbrengsten (circa € 25.000 per jaar), kan het verhuur-risico ingeperkt worden. Het saldo van de grondexploitatie blijft gelijk. De wijziging kan verwerkt worden bij de eerstvolgende herziening van de grondexploitatie.

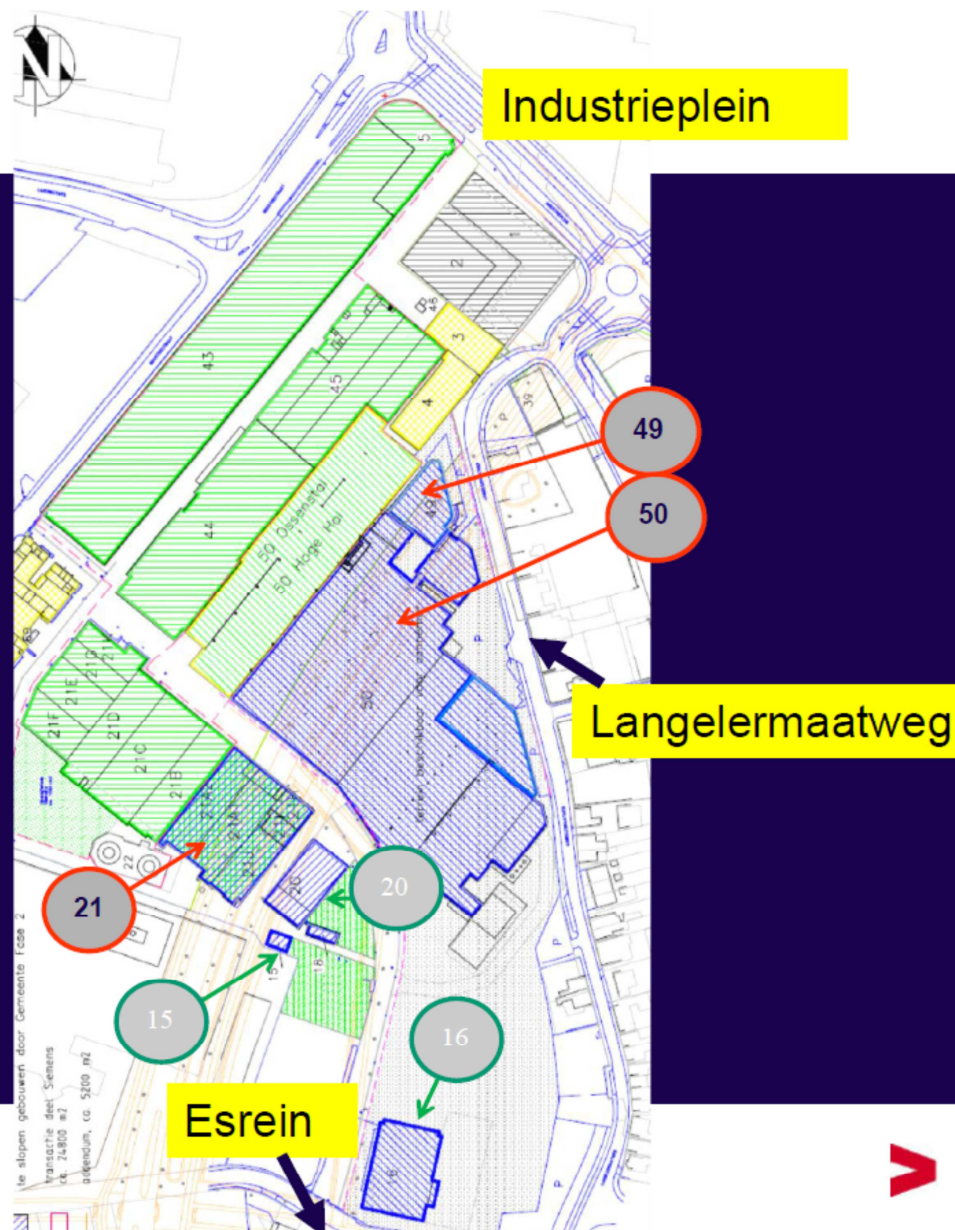
BIJLAGE(N)

1. Overzichtskaart
2. Kostenopzet sloop woonstad noord
3. Begrotingswijziging 2015247 sloop woonstad noord

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

[illegible][illegible]

Sloop gebouwen 49 Hal 50 en 21



BEGROTING t.b.v. KREDIETAANVRAAG.		
Sloop opstallen Woonstad Noord		
Datum: 11-mei-15		
Kosten sloop		
Kosten sloop tbv van aanheling	€	43.000,00
Bodem en NGE	€	12.000,00
Personele kosten Projectbureau Hart van Zuid	€	5.000,00
<i>Sub totaal 1</i>	€	<i>60.000,00</i>
Totaal benodigd voor krediet:	€	60.000,00

383007147	433360	HVZ0301
383007147	433360	HVZ0301
383007147	430000	HVZ0301