

OP R O E P I N G
voor de op 27 januari 2016 vanaf 19.30 uur
in de raadzaal van het stadhuis te houden
vergadering van de Raad der gemeente Hengelo

AGENDA:

			Port.H.	Tijd:
A	Algemeen			
	A01	Opening		
	A02	Vaststellen agenda		
	A03	Vragenkwartier (zie art. 46 Reglement van Orde voor de Gemeenteraad)		
	A04	Bestuurlijke actualiteiten (van het college)		
	A05	Benoeming fractievertegenwoordiger D66	2004795	
B		Hamerstukken		
	B01	Toe te passen parameters bij herzieningen grondexploitatie per 1 januari 2016	2000251	Ten Heuw
C		Voorstellen met tussenkomst van de Politieke Markt		
	C01	Start bouw stadskantoor en stadhuis en inrichting openbare ruimte	2000335	Elferink
D		Voorstellen zonder tussenkomst van de Politieke Markt		

Hengelo, 11 januari 2016
De voorzitter van de raad,

De heer S.W.J.G. Schelberg

De eerstvolgende raadsvergadering is gepland op 24 februari 2016 aanvang 19.30 uur.

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2004795	Nijland, Leo	GRI	Sander Schelberg
ONDERWERP			
Benoeming fractievertegenwoordiger D66			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

De heer R.H. (Rik) Oude Munnink te benoemen als fractievertegenwoordiger van D66 voor de resterende raadsperiode tot 2018.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Door de toelating van de heer Marc te Barge als nieuw raadslid voor D66 is binnen deze fractie een vacature ontstaan voor een fractievertegenwoordiger. De fractie van D66 heeft de heer R.H. (Rik) Oude Munnink als opvolger voorgedragen.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2004795	Nijland, Leo	GRI	
ONDERWERP			
Benoeming fractievertegenwoordiger D'66			



PROGRAMMA / FACET-AGENDA

Niet van toepassing

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Met de toelating van de heer Marc ten Barge in de raadsvergadering van 10 juni 2015 als nieuw raadslid van D66 is een vacature ontstaan binnen de fractie van D66 voor een fractievertegenwoordiger. Met de voordracht van de heer R. H. (Rik) Oude Munnink wordt in deze vacature voorzien.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Krachtens artikel 6B van het reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad en de Politieke markt gemeente Hengelo kan elke fractie maximaal twee fractievertegenwoordigers voor benoeming voordragen. De artikelen 10, 12, 13 en 15 van de gemeentewet zijn van overeenkomstige toepassing op een fractievertegenwoordiger.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

De raad voorstellen de heer R.H. (Rik) Oude Munnink te benoemen als fractievertegenwoordiger van D66 voor de resterende raadsperiode tot 2018

FINANCIËLE ASPECTEN

In de raadsvergadering van 18 november 2015 heeft de raad een nieuwe verordening rechtspositie wethouders, raads- en commissieleden vastgesteld. Volgens artikel 3 ontvangen fractievertegenwoordigers van 1 januari 2016 een vaste vergoeding per avond, waarbij zij als woordvoerder namens de fractie aanwezig zijn.

BIJLAGE(N)

- *Uittreksel uit de basisregistratie*
- *Verklaring openbare betrekkingen*
- *Uittreksel kieslijst D66*

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

Behandelvorschlag

Onderwerp	Toe te passen parameters bij herzieningen grondexploitatie per 1 januari 2016		
Zaaknummer	2000251	Portefeuillehouder	Mariska ten Heuw
Belangrijkste beslissing / - besprekingspunten	In te stemmen, dat bij de herzieningen van de grondexploitaties per 1 januari 2016 de in het raadsvoorstel genoemde grondslagen worden gehanteerd. Zie de bijlage voor nadere toelichting.		
Historie	Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien. Een belangrijk uitgangspunt zijn hierbij de toe te passen parameters: rente, kostenindexering en opbrengst.		

Politieke Markt	Datum			
Voorzitter	Griffiemedewerker	Zaal	Domein	Duur
				min
Doel van de sessie				
Behandeladvies				
Spreekrecht publiek	ja ☐	nee ☐	duur:	

Raad	Datum 27 januari 2016	
Doel van de sessie	Besluitvorming	
Behandeladvies	Zonder tussenkomst van een politieke markt te agenderen in de raad als hamerstuk omdat de financiële gevolgen binnen de reserve van het Grondbedrijf zijn op te vangen. Bovendien komen deze herzieningen per 1 januari 2016 medio mei 2016 nog terug in de raad ter vaststelling. Bij de behandeling daarvan kunnen de gevolgen van andere waarden van de parameters in een risicoanalyse worden gepresenteerd.	
Spreekrecht publiek	nee	

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2000251	Knegt, Gerrit	PF-GZ	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Toe te passen parameters bij herzieningen grondexploitatie per 1 januari 2016			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

De Raad van de Gemeente Hengelo besluit ermee in te stemmen dat bij de herzieningen van de grondexploitaties per 01.01.2016 de volgende grondslagen worden gehanteerd:

- Rente: 3,75%, met uitzondering van de projecten Hart van Zuid, De Veldkamp, Hemmelhorst en XL Businesspark Twente (RBT), waarvoor andere afspraken zijn gemaakt over de rentetoerekening;
- Indexering van de kosten: vanaf 2016 2%;
- Indexering van de grondopbrengsten conform de onderstaande staffel:

Omschrijving	2016	2017	2018	2019	2020	2026 ev
Opbrengstenindex bedrijven	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	0,0%
Opbrengstenindex woningbouw	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	0,0%
Opbrengstenindex kantoren	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	0,0%
Opbrengsten overig	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	0,0%

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

Jaarlijks wordt opnieuw bekeken wat het verwachte resultaat van de grondexploitaties zal zijn. Hierbij is van groot belang wat de hoogte van de rente is en ook welke kostenstijgingen en opbrengstenstijgingen worden verwacht. In dit besluit stelt de Raad vast de rente en kosten- en opbrengstenstijgingen die zullen worden toegepast bij de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2016

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2000251	Knegt, Gerrit	PF-GZ	Mariska ten Heuw
ONDERWERP			
Toe te passen parameters bij herzieningen grondexploitatie per 1 januari 2016			



PROGRAMMA / FACET-AGENDA

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn de toe te passen parameters: rente, kostenindexering en opbrengstindexering. Al sinds een aantal jaren worden de parameters aan de raad voorgelegd ter goedkeuring. In dit advies wordt het voorstel voorgelegd voor de parameters in de herzieningen per 1 januari 2016.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Gelet op de gunstiger wordende economische signalen en de aantrekkende belangstelling voor woningbouwkavels in Hengelo, stellen we voor om opbrengststijging voor kavels voor woningbouw vanaf 2017 gelijk te stellen aan de inflatie. Ten opzichte van vorig jaar is dit een marginale wijziging. De belangstelling voor kavels voor bedrijvigheid en kantoren blijft nog achter. Daarom stellen we voor nog even te wachten met prijsindexering voor deze segmenten en deze pas vanaf 2018 te rekenen. Vorig jaar gingen we bij deze segmenten nog uit van een prijsstijging per 2016.

De prijsstijgingen worden over een looptijd van maximaal 10 jaar gerekend. Vanaf 2026 wordt geen opbrengstindex meer toegepast. Dit is in lijn met de verwachte aanpassing van de regels uit het Besluit Begroten en Verantwoorden (BBV). Vorig jaar werd nog gerekend met prijsstijgingen tot het einde van de looptijd van een grondexploitatie (tot en met 2034).

Voorgesteld wordt ermee in te stemmen om in de herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2016 uit te gaan van de volgende parameters:

- Rente: 3,75%, met uitzondering van de projecten Hart van Zuid, De Veldkamp, Hemmelhorst en XL Businesspark Twente (RBT), waarvoor andere afspraken zijn gemaakt over de rentetoerekening;
- Indexering van de kosten: vanaf 2016 2%;
- Indexering van de grondopbrengsten conform onderstaand overzicht:

Omschrijving	2016	2017	2018	2019	2020 t/m 2025	2026 ev
Opbrengstenindex bedrijven	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	0,0%
Opbrengstenindex woningbouw	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	0,0%
Opbrengstenindex kantoren	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	0,0%
Opbrengsten overig	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	0,0%

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

Niet van toepassing

FINANCIËLE ASPECTEN

Doordat thans meer terughoudend wordt aangekeken tegen de verwachte prijsstijgingen van de kavels voor bedrijvigheid en kantoren, alsmede het toepassen van een opbrengstindexering van maximaal 10 jaar, verslechtert de reserve van het grondbedrijf met € 2,0 miljoen. Deze verslechtering kan binnen de

reserve van het grondbedrijf worden opgevangen. Door de wat meer behoudende aannames voor de betreffende prijsstijgingen, zijn de grondexploitaties meer in overeenstemming gebracht met het huidige economische klimaat. De enigszins stagnerende verkopen op de bedrijventerreinen blijft wel een aandachtspunt. Bij de jaarlijkse voorstellen met betrekking tot de herzieningen van de grondexploitaties, die in mei/juni van 2016 naar de raad toekomen, wordt daar nader op teruggekomen.

BIJLAGE(N)

Raadsvoorstel;
Notitie: "Parameters herziening grondexploitaties per 1 januari 2016"

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

Parameters voor herziening van de grondexploitaties per 1 januari 2016

1. Inleiding

Jaarlijks worden de grondexploitaties herzien. Een belangrijk uitgangspunt hierbij zijn de toe te passen parameters: rente, kostenindexering en opbrengstindexering.

2. Voorstel voor de toe te passen opbrengstindexering

2.1. Voorstel voor de opbrengstindexering na 2015

De **Nederlandse Vereniging van Makelaars** heeft in voor het derde kwartaal 2015 de **Analyse Woningmarkt van bestaande koopwoningen** uitgebracht. Daaruit kan worden afgeleid dat de seinen voor de Nederlandse economie op groen staan. De raming voor de economische groei is naar boven bijgesteld, het consumentenvertrouwen is positief en de werkloosheid daalt.

De **Rabobank** verwacht in haar **Kwartaalbericht Woningmarkt** uit mei 2015 een gemiddelde prijsstijging voor woningprijzen van 2%-4%. Voor 2015 en 2016 wordt een breed gedragen economische groei verwacht. Als positieve ontwikkeling noemt de Rabobank met name de aantrekkende werkgelegenheid en de stijging van het besteedbaar huishoudinkomen.

Gelet op de gunstiger wordende economische signalen en de aantrekkende belangstelling voor woningbouwkavels ook in Hengelo, stellen we voor de opbrengstindexering voor woningbouw vanaf 2017 gelijk te stellen aan de inflatie. De belangstelling voor kavels voor bedrijvigheid en kantoren blijft nog achter. Daarom stellen we voor met prijsindexering voor deze segmenten nog even te wachten en pas vanaf 2018 met prijsstijgingen te rekenen.

Voor de opbrengstindexering stellen we het volgende voor:

Omschrijving	2016	2017	2018	2019	2020 t / m 2025	2026 ev
Opbrengstenindex bedrijven	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	0,0%
Opbrengstenindex woningbouw	0,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	0,0%
Opbrengstenindex kantoren	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	0,0%
Opbrengsten overig	0,0%	0,0%	1,0%	2,0%	2,0%	0,0%

3. Voorstel toe te passen kostenindexering

3.1. Kostenstijging in 2015

Om een indicatie te krijgen van de kostenstijging in de laatste 7 jaar tot 2015 staat hieronder een overzicht van de stijging van de inputindex van de kosten voor het bouwrijp maken van terreinen, zoals vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Grond-, weg- en waterbouw (GWW); inputprijsindex 2010 = 100

Perioden	Inputprijs -index 2010 = 100	Ontwik- keling t.o.v. 1 jaar eerder %
2008 januari	93,6	
2009 januari	95,5	2
2010 januari	98,3	3
2011 januari	102,9	4,6
2012 januari	106,7	3,7
2013 januari	108	1,2
2014 januari	107,8	-0,2
2015 januari*	103,5	-3,9

Ten opzichte van een jaar eerder wordt de kostenstijging voor loon ingeschat op 0,4-0,7% in 2015. In de herzieningen per 1 januari 2015 werd uitgegaan van een kostenstijging van 1% in 2015.

3.2. Kostenstijging na 2015

Dezerzijds wordt verwacht dat de kostenstijging na 2015 zich steeds meer zal ontwikkelen conform de verwachte inflatie. Er wordt steeds minder vanuit gegaan dat bij aanbesteding (grote) kortingen kunnen worden bedongen. Om die reden is het voorstel om bij de kosten indexering op de middellange termijn niet te rekenen op aanbestedingsvoordelen. We stellen voor om aan te sluiten bij de verwachte inflatie en vanaf 2016 voor de kostenindexering 2% per jaar toe te passen.

4. Voorstel voor de omslagrente vanaf 2016

Op 4 november 2015 heeft de Raad de Meerjarenbegroting 2016-2019 vastgesteld. Hiermee is de toe te passen rente vastgesteld op 3,75%. Voorstel is om dit rentepercentage ook toe te passen in de gemeentelijke grondexploitaties.

5. Vergelijking van de voorgestelde parameters met die in de vorige herzieningen en het voorstel van de gemeente Enschede

5.1. Parameters in de herzieningen per 1 januari 2015 voor 2016-2020 ev

Voor de periode 2016-2020 en verder, zijn in de herziening per 1 januari 2015 de volgende parameters toegepast:

Omschrijving	2016	2017	2018	2019	2020 ev
Kostenindex	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenindex bedrijven	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenindex woningbouw	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengstenindex kantoren	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Opbrengsten overig	1,0%	1,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Rente	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%	4,5%

De nu voorgestelde indexering is behoudender dan de indexering die in de vorige herzieningen is toegepast.

5.2. Voorstel Enschede voor de toe te passen parameters vanaf 2016

De gemeente Enschede maakt bij de jaarlijkse vaststelling van de parameters gebruik van een extern expertpanel. Het voorstel voor 2016 van de gemeente Enschede ziet er als volgt uit:

Parameters Enschede

Omschrijving	2016	2017	2018	2019	2020ev
Kostenindex	0%	2%	2%	2%	2%
Opbrengstindex					
Woningbouw	0%	0%	1%	1%	2%
bedrijvigheid	0%	0%	0%	1%	2%
rente	4,25%	4%	4%	4%	4%

De kostenstijging in het voorstel van de gemeente Hengelo en die in het voorstel van Enschede komen overeen.

De opbrengstindexering in het voorstel van de gemeente Enschede is gematigder dan de nu voor Hengelo voorgestelde indexering. Dat we voor Hengelo een optimistischer indexering voorstellen, kan als volgt worden onderbouwd. Verschillende partijen zoals Rabobank en NVM melden in hun rapportages optimistische economische vooruitzichten. Verder heeft Stect vorig jaar onderzoek gedaan naar de grondprijzen voor woningbouw in de gemeente Hengelo. In dit onderzoek geeft Stect aan dat grondprijsstijgingen van 2% haalbaar zijn. Mede op basis hiervan gaan we er vanuit dat we in de gemeente Hengelo in de komende jaren jaar kunnen toegroeien naar een opbrengstenstijging die gelijk loopt met het gemiddelde inflatiepercentage.

6. Financieel gevolg van het voorstel voor de reserve

Ten opzichte van de parameters die in de vorige herzieningen nog zijn aangenomen, verslechtert de reserve van het Grondbedrijf met € 2 miljoen. De stand van de reserve per 1 januari 2016 was in de vorige herzieningen € 3 miljoen. Op basis van het voorstel voor de nieuwe herzieningen wordt de reserve per 1 januari 2016 € 1 miljoen. De financiële gevolgen van de toepassing van de parameters kunnen binnen het Grondbedrijf worden opgevangen.

Hierbij geldt het volgende:

1. In de berekening zijn de indexering van de kosten en opbrengsten ook toegepast voor Hart van Zuid, BXL en de Veldkamp. De vraag is in hoeverre dit het geval gaat zijn, omdat besluitvorming hierover nog moet plaatsvinden.
2. De rente in Hart van Zuid is op 4,5% gelaten. De rentes in BXL en de Veldkamp zijn ten opzichte van de vorige herzieningen ook niet gewijzigd.
3. Verwerkt is de verwachte aanpassing van regels uit het Besluit Begroting en Verantwoording over de opbrengstindexering na 10 jaar: vanaf 2026 is geen opbrengstindexering meer toegepast.

7. Voorstellen voor parameters per 1 januari 2016

De gemeenteraad wordt gevraagd:

ermee in te stemmen dat bij de herzieningen van de grondexploitaties per 01.01.2016 de volgende grondslagen worden gehanteerd:

Omschrijving	2016	2017	2018	2019	2020 t / m 2025	2026 ev
Kostenindexering	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Rente	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%	3,75%
Opbrengstenindex bedrijven	0%	0%	1%	2%	2%	0%
Opbrengstenindex woningbouw	0%	2%	2%	2%	2%	0%
Opbrengstenindex kantoren	0%	0%	1%	2%	2%	0%
Opbrengsten overig	0%	0%	1%	2%	2%	0%

Behandelvoorstel

Onderwerp	Start bouw stadskantoor en stadhuis en inrichting openbare ruimte		
Zaaknummer	2000335	Portefeuillehouder	Marcel Elferink
Belangrijkste beslissing / -besprekspunten	Van de raad wordt gevraagd: 1. in te stemmen met het voornemen van het college van Burgemeester en Wethouders om de uitvoering van de nieuwbouw van het stadskantoor en de renovatie/verbouwing van het stadhuis in Lange Wemen nu te starten en; 2. om voor zover mogelijk de openbare ruimte in het plangebied Lange Wemen in te richten.		
Historie	Op 24 juni 2015 heeft de gemeenteraad het besluit herbevestigd om voor de toekomstige huisvesting van de gemeentelijke organisatie te kiezen voor het eerder vastgestelde huisvestingsplan in Lange Wemen. Tegelijk heeft de gemeenteraad toen aangegeven dat de realisatie van dit huisvestingsplan vooralsnog gekoppeld blijft aan de commerciële ontwikkeling in Lange Wemen, te realiseren door AM RED. In oktober 2015 is de raad per brief geïnformeerd over de gevolgen van een langer verblijf aan de Hazenweg. Hieraan is voorafgegaan het besluit van de gemeenteraad op 22 april 2015 om de Rapportage Bestuurlijke Opdracht Onderzoek Alternatieve Huisvesting d.d. 28 oktober 2014 vast te stellen en aan het college van Burgemeester en wethouders opdracht te verstrekken om een verdiepend vervolgonderzoek uit te voeren. Het resultaat van dit onderzoek is besproken in de politieke markt van 9 juni 2015 en heeft geleid tot het hierboven genoemde besluit in de raadsvergadering van 24 juni 2015.		

Politieke Markt	Datum 13 januari 2016			
Voorzitter	Griffiemedewerker	Zaal	Domein	Duur
Vincent Mulder	Leo Nijland	Burgerzaal	Fysiek	90 minuten
Doel van de sessie	Beeldvormend			
Behandeladvies	Ter voorbereiding op de oordeelvorming en besluitvorming worden de fracties nader geïnformeerd over het voorstel om nu te starten met de uitvoering van de nieuwbouw van het stadskantoor en de renovatie/verbouwing van het stadhuis in Lange Wemen.			
Spreekrecht publiek	ja ☐		Belangstellenden mogen meepraten aan tafel. De voorzitter bewaakt de voortgang van de vergadering	

Politieke Markt	Datum 19 januari 2016			
Voorzitter	Griffiemedewerker	Zaal	Domein	Duur
Onno Fiechter	Leo Nijland	Burgerzaal	Fysiek	90 minuten
Doel van de sessie	Oordeelvormend			
Behandeladvies	Van de fracties wordt gevraagd een mening te geven over het voorstel om nu te starten met de uitvoering van de nieuwbouw van het stadskantoor en de renovatie/verbouwing van het stadhuis in Lange Wemen.			
Spreekrecht publiek	ja ☐		duur: max. 5 minuten per persoon	

Raad	Datum 27 januari 2016	
Doel van de sessie	Besluitvorming	
Behandeladvies		
Spreekrecht publiek	nee	

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2000335	Meijvis, Henny	IF	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Start bouw stadskantoor en stadhuis en inrichting openbare ruimte			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

In te stemmen met het voornemen van het college van B&W

1. om de uitvoering van de nieuwbouw van het stadskantoor en de renovatie/verbouwing van het stadhuis in Lange Wemen nu te starten;
2. om voor zover mogelijk de openbare ruimte in het plangebied Lange Wemen in te richten.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De raad heeft besloten om in te stemmen met het voornemen van het college van B en W om te gaan starten met de bouw van het nieuwe stadskantoor en de verbouwing van het stadhuis, alsmede met het inrichten van het gebied, voor zover mogelijk.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2000335	Meijvis, Henny	IF	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Start bouw stadskantoor en stadhuis en inrichting openbare ruimte			



PROGRAMMA / FACET-AGENDA

04 - Naar een aantrekkelijke binnenstad

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Op 24 juni 2015 heeft de gemeenteraad het besluit herbevestigd om voor de toekomstige huisvesting van de gemeentelijke organisatie te kiezen voor het eerder vastgestelde huisvestingsplan in Lange Wemen. Tegelijk heeft de gemeenteraad toen aangegeven dat de realisatie van dit huisvestingsplan vooralsnog gekoppeld blijft aan de commerciële ontwikkeling in Lange Wemen, te realiseren door AM RED. In oktober 2015 is de raad per brief geïnformeerd over de gevolgen van een langer verblijf aan de Hazenweg. Op grond van een aantal overwegingen wordt het niet wenselijk geacht om nog langer te wachten met de realisatie van het stadskantoor en de renovatie van het stadhuis.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Op 24 juni 2015 heeft de gemeenteraad het besluit herbevestigd om voor de toekomstige huisvesting van de gemeentelijke organisatie te kiezen voor het eerder vastgestelde huisvestingsplan in Lange Wemen. Tegelijk heeft de gemeenteraad toen aangegeven dat de realisatie van dit huisvestingsplan vooralsnog gekoppeld blijft aan de commerciële ontwikkeling in Lange Wemen, te realiseren door AM RED.

Voor de renovatie van het stadhuis geldt dat de asbestsanering, een aantal restauratieve werkzaamheden alsmede bepaalde ingrepen om te voldoen aan wettelijke eisen (t.a.v. de archiefbewaarplaats, de arbeidsomstandigheden en de brandveiligheid) niet langer kunnen worden uitgesteld. Concreet betekent dit dat er in 2016 hoe dan ook gestart moet worden met de renovatie van het stadhuis. Gelet op de aard van de ingrepen betekent dit dat in twee fasen moet worden verbouwd/gerenoveerd, namelijk eerst naar een situatie als zelfstandig functionerend gebouw zonder nieuw stadskantoor en later naar de nieuwe situatie, waarin de twee gebouwen gekoppeld zijn. Als gevolg hiervan zullen alle gemeentelijke onderdelen zoals publieksdienstverlening en de ondersteunende afdelingen die nu in het stadhuis zitten, worden ondergebracht aan de Hazenweg. Zij kunnen pas terug komen naar de binnenstad als ook de nieuwbouw van het stadskantoor is gerealiseerd.

Omdat op dit moment geen zicht is op realisatie van de commerciële ontwikkeling betekent het vasthouden aan de koppeling zoals op 24 juni door uw raad uitgesproken, dat een langer verblijf aan de Hazenweg voor onbepaalde tijd is. In dat geval moeten er aan en in het gebouw aan de Hazenweg niet alleen de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden plaatsvinden, maar moeten ook maatregelen worden getroffen om de werkomgeving aan te passen aan de organisatorische en kwalitatieve eisen van dat langere verblijf. Zeker gelet op het feit dat vrijwel de volledige ambtelijke organisatie hier voor onbepaalde tijd ondergebracht wordt.

In oktober 2015 is uw raad geïnformeerd over de financiële gevolgen van het bovengenoemde. Daaruit is duidelijk geworden dat de financiële gevolgen van een langer verblijf voor onbepaalde tijd aan de Hazenweg voor de begroting van de gemeente Hengelo aanzienlijk zijn.

Ook brengt het verschuiven van de uitvoering van de (ver)bouw met meerdere jaren financiële risico's met zich mee, met name door prijsstijgingen of extra kosten als gevolg van:

- inflatie in de bouwkosten (personeelskosten, materiaalkosten) en in de bijkomende kosten;
- een aantrekkende markt in de bouw;
- wijzigingen in wettelijke eisen waardoor aanpassingen in het plan noodzakelijk zijn.

Op grond van het bovenstaande zien wij twee keuzemogelijkheden:

1. De locatie Hazenweg wordt voor onbepaalde tijd ingericht voor het opvangen van de volledige ambtelijke organisatie inclusief de publieksdienstverlening; de aanpassingen aan het stadhuis die niet langer kunnen wachten, worden op zo kort mogelijke termijn uitgevoerd.
2. De renovatie van het stadhuis wordt in combinatie met de nieuwbouw van het stadskantoor op zo kort mogelijke termijn uitgevoerd.

Gevolgen oplossing 1:

Zoals blijkt uit de brief die wij u in oktober jongstleden hebben gestuurd over de gevolgen van een langer verblijf aan de Hazenweg, betekent deze oplossing dat het Stadhuis in twee etappes wordt gerenoveerd (meerkosten ten gevolge hiervan: € 1,8 miljoen) en dat er aan de Hazenweg een aantal noodzakelijke aanvullende maatregelen moet worden getroffen (ad € 4,7 miljoen ¹) bovenop de al voorziene onderhoudsinvesteringen. In totaal leidt dit dus tot extra, niet voorziene en niet gedekte investeringen, die zelfs in de uitgewerkte minimale variant zo'n € 6,5 miljoen bedragen. Als deze investering moet worden verwerkt in de begroting voor de huisvestingslasten zal een langer verblijf aan de Hazenweg leiden tot een extra ombuigingstaakstelling van ongeveer € 900.000 per jaar voor de komende 5 jaar. Als na die 5 jaar het stadskantoor wordt gebouwd zullen de huisvestingslasten in de komende 40 jaar meer dan € 100.000 per jaar hoger uitvallen dan eerder begroot. Nog verdere vertraging zal leiden tot nog hogere kosten. Daarnaast kunnen, zolang de Hazenweg in gebruik blijft, de voorziene besparing op de huisvestingslasten en het verwachte efficiencyvoordeel (ruim € 500.000 per jaar) niet worden geëffectueerd. Bovendien leidt dit scenario ertoe dat de publieksdienstverlening voor onbepaalde tijd verhuist van het stadhuis naar het stadskantoor. Als gevolg hiervan zullen de bezoekers van de gemeente niet meer in de binnenstad komen.

Gevolgen oplossing 2:

Indien besloten wordt om de koppeling met de commerciële ontwikkeling los te laten, kan nog in 2016 worden begonnen met de renovatie en de nieuwbouw als één geïntegreerd project. In dat geval kan het nieuwe stadskantoor en het gerenoveerde stadhuis in de loop van 2018 in gebruik worden genomen. Financieel betekent dit dat door de bouw uiterlijk vanaf 2019 de begroting voor de huisvesting van het ambtelijk en bestuurlijk apparaat naar beneden bijgesteld kan worden met circa € 500.000 per jaar als gevolg van gebouwgebonden efficiencywinst en exploitatievoordelen. Dit bedrag valt dan vrij binnen de huidige begroting en kan worden ingezet voor nieuw beleid of het heroverwegen van eerder vastgestelde bezuinigingen.

Relatie met AM RED en de commerciële ontwikkeling

Het is duidelijk dat de realisatie van het commerciële deel van Lange Wemen niet voortvarend verloopt. Er zijn op dit moment geen concrete huurders voor de winkelgedeelten en de onderhandelingen over de horecawand laten nog steeds geen resultaat zien. Gezien de omvang van de leegstand van winkels in de huidige binnenstad is het niet te verwachten dat het huidige plan daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Wij zijn met AM in gesprek over een aanpassing van het plan waarbij het uitgangspunt is dat er een substantieel kleiner programma aan winkeloppervlak wordt gerealiseerd.

Contractueel is er hierbij op dit moment geen enkele koppeling met de bouw van het stadskantoor anders dan dat de gemeente heeft aangegeven dat de bouw van het stadskantoor uiterlijk start binnen een bepaalde termijn nadat AM gestart is. Het staat de gemeente echter volledig vrij om eerder te starten. Mocht zich in de toekomst een situatie voordoen waarbij de gemeente onderdelen van de afspraken met AM wil herzien (bijvoorbeeld het bestemmingsplan), staat zij veel sterker indien de gemeente haar deel van de verplichtingen volledig heeft gerealiseerd.

Openbare Ruimte

Een ander element dat voortkomt uit het plan Lange Wemen is de herinrichting van de openbare ruimte. In juli 2013 is het ontwerp hiervoor vastgesteld en het krediet beschikbaar gesteld. Het uitgangspunt was dat de openbare ruimte zo kort mogelijk volgend op de realisatie van de bouwplannen zou worden aangelegd. Aangezien er vooralsnog geen zicht is op de realisatie van het commerciële deel van Lange Wemen stellen wij voor om de delen van de openbare ruimte die niet benodigd zijn voor bouwverkeer en/of opslag van bouw materieel en ketenpark alvast in definitieve vorm in te richten. Zodra duidelijk is om welke delen van de openbare ruimte het gaat, zullen wij uw raad hierover informeren.

¹ Op basis van het rapport van BCT van 23 oktober 2014 zou € 11,1 mln geïnvesteerd moeten worden. Als alle kosten geschrapt worden die strikt genomen niet noodzakelijk zijn, resteert een investering van € 4,7 miljoen. Zie de genoemde brief van oktober jl.

Conclusie

De eindconclusie is dat de investering in en realisatie van een nieuw stadskantoor leidt tot een besparing op de totale huisvestingslasten. Tegelijkertijd ondergaat het stadhuis een zeer grondige renovatie. Na de renovatie van het rijksmonument is een ontmoetingsplek gecreëerd van burger, bestuur, politiek en ambtenaren. De openbare ruimte rond stadhuis en stadskantoor wordt opnieuw ingericht: het Burgemeester Jansenplein en de Langestraat veranderen in een warm en sfeervol gebied. Kortom: een krachtige impuls voor de binnenstad.

Op grond van deze overwegingen achten wij het niet wenselijk is om nog langer te wachten met de realisatie van het stadskantoor en de renovatie van het stadhuis. Door nu te besluiten tot realisatie scheppen we bovendien duidelijkheid voor de inwoners, ondernemers en medewerkers, maar ook naar onze partners in de stad.

Wij verzoeken u dan ook in te stemmen met ons voornemen om nu uitvoering te geven aan het in oorsprong in december 2008 genomen besluit (definitief herbevestigd door uw raad op 24 juni 2015) tot nieuwbouw van het stadskantoor in combinatie met de renovatie van het stadhuis.

Tevens verzoeken wij u in te stemmen met ons voornemen om, voor zover mogelijk, de openbare ruimte in Lange Wemen in te richten.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

FINANCIËLE ASPECTEN

De financiële aspecten zijn door eerdere besluitvorming reeds geborgd in de meerjarenbegroting.

BIJLAGE(N)

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

**Gemeente Hengelo**

Pro Hengelo
T.a.v. de heer W. Wiertsema
Postbus 18
7550 AA Hengelo

Postbus 18
7550 AA Hengelo

Onderwerp	Zaaknummer	Uw kenmerk	Datum
Beantwoording vragen over nieuwbouw stadskantoor	2004314		19 januari 2016

Geachte heer Wiertsema,

Bij brief d.d. 12 januari 2016 heeft u namens de fractie van Pro Hengelo vragen gesteld met betrekking tot het voorgenomen besluit inzake de nieuwbouw van het stadskantoor en de renovatie van het stadhuis in Lange Wemen.

Hieronder vindt u de antwoorden op de door uw fractie gestelde vragen.

1. *Hoe gaat het college de gemeenteraad informeren over de uitvoering en voortgang van dit voor Hengelo grote en nieuwe project? Een adviescommissie van het rijk onder voorzitterschap van voormalig kamerlid A. Duivesteijn analyseerde enkele jaren geleden dat grote bouwprojecten bij de overheid mank gaan aan voldoende politieke controle door volksvertegenwoordigers. De commissie zag een gebrek aan dualiteit. Het onderscheid tussen de uitvoerders (in dit geval B&W) en controleurs (in dit geval de raad) was onvoldoende duidelijk geregeld. De TK heeft daarna een regeling vastgesteld die de controle moet waarborgen. ProHengelo zou graag zien dat de gemeenteraad zijn controlerende rol ten aanzien van het project versterkt door uit zijn midden een auditcommissie in te stellen die de organisatie, planning en uitvoering van de bouw van het stadskantoor en renovatie van het gemeentehuis monitort en die kan optreden als eerste gesprekspartner voor het college van B&W in de uitvoeringsfase van het project. Wij zullen dit aan de gemeenteraad voorstellen, maar zouden graag uw schriftelijke reactie willen hebben op dit idee.*

Voor het adequaat aansturen van de uitvoering, met name ook op financieel gebied, is mede gebruik gemaakt van de verbeter- en aandachtspunten die naar voren zijn gekomen uit het zogenaamde artikel 213a onderzoek naar de gang van zaken rond Warmtenet Hengelo. Daarom zal er een projectcontroller worden toegevoegd aan het projectteam. Verder zal het college de raad drie maal per jaar informeren over de voortgang van de bouw, zowel inhoudelijk als financieel. Dit is in lijn met de bestaande Planning & Control cyclus.

2. *Het bouw en renovatieproject is opgedeeld in deelprojecten. Dit zijn o.a. de nieuwbouw van het stadskantoor, de renovatie van het gemeentehuis, de vernieuwing van de installaties behorend bij het gebouw, de organisatie van het bouwmanagement en de inrichting van de omgeving. Deze deelprojecten vallen onder het beschikbaar gestelde krediet. Kunt U voor de overzichtelijkheid aangeven welke reserveringen zijn gemaakt binnen het krediet van 39 miljoen voor deze deelprojecten? Is de inrichting van gemeentehuis en stadskantoor bij het krediet inbegrepen? Zo niet welke kosten zijn daarvoor begroot en hoe zijn deze gedekt?*

Voor de inrichting van de omgeving is een separaat krediet dat niet is inbegrepen in de genoemde ruim 39 miljoen euro. Dit laatste bedrag is als volgt opgebouwd:

- 4,3 miljoen grondaankoop voor stadskantoor
- 23,4 miljoen stichtingskosten stadskantoor

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

Bezoekadres stadhuis
Burgemeester Jansenplein 1
Bezoekadres stadskantoor
Hazenweg 121

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl
Telefoonnummer
14-074

- 9,0 miljoen renovatie/verbouwing stadhuis
- 2,5 miljoen algemene kosten.

In verband met de nog uit te voeren aanbestedingen is een verdere onderverdeling van deelbudgetten binnen deze bedragen vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

Een deel van de losse inrichting (meubilair) is bij het krediet inbegrepen (zie het raads-voorstel van december 2008). De overige kosten van de losse inrichting worden gedekt uit de reguliere budgetten voor onderhoud en vervanging van de losse inrichting.

3. *Gebruikelijk is dat deelprojecten afzonderlijk worden aanbesteed. Zijn de onder 2 gevraagde en genoemde budgetten taakstellend in het aanbestedingsproces of is het totaal krediet taakstellend? Kan het college garanderen dat overschrijdingen op het ene bouwdeel nimmer leiden tot een tekort op een ander bouwdeel? Gaat U de raad onverwijld in kennis stellen van mogelijke kostenoverschrijdingen per bouwdeel?*

Per aanbesteed perceel is het deelbudget taakstellend. Hierop wordt dan ook gestuurd door de projectleiding in samenspraak met de onder antwoord 1 genoemde projectcontroller. Als op enig onderdeel desondanks een kostenoverschrijding dreigt, zal het college de raad hierover informeren alsmede over de achterliggende reden en de eventueel te nemen maatregelen.

5. *Valt het tijdig verstrekken van informatie over de resultaten van de aanbesteding en de uitvoering van het bouw en renovatieproject (met name de financiële kanten daarvan) onder uw actieve informatieplicht jegens de gemeenteraad?*

Uiteraard.

6. *Op verschillende momenten tijdens de jarenlange voorbereiding van het stadskantoor is het aantal te realiseren vierkante meters gewijzigd, evenals de omvang van het beschikbaar gestelde krediet. Daarmee is voor ProHengelo het zicht op een belangrijke indicator verloren gegaan, namelijk de kostprijs van de nieuwbouw per vierkante meter. Kunt U aangeven wat de kostprijs is per vierkante meter op dit moment? En wat was deze in januari 2011, 2012, 2013 en 2014? Wat is de gemiddelde kostprijs per vierkante meter bij kantorenbouw in NL?*

Voor de kostprijs per vierkante meter van een gebouw worden verschillende definities gebruikt. Hieronder is ten behoeve van de vergelijkbaarheid de definitie uit het oorspronkelijke Programma van Eisen (opgesteld door ABC) gehanteerd.

De resultaten zijn weergegeven op die tijdstippen dat zowel een kostenberekening als een oppervlak van het nieuwe stadskantoor bekend waren. De hier opgevoerde kosten zijn de totale stichtingskosten, dus de kosten van onderzoeken, ontwerp, aanbesteding, bouw, installaties, nutsaansluitingen, etc.

	kosten incl. BTW	m ² bvo	kosten per m ²	opmerking
dec. 2008 (ABC)	€ 20.848.098	8.535	€ 2.443	excl. parkeergarage
nov. 2009	€ 25.323.142	10.600	€ 2.389	excl. parkeergarage
jan. 2011 (doorstart)	€ 28.364.642	12.600	€ 2.251	incl. parkeergarage
mrt. 2012 (VO)	€ 24.996.153	10.843	€ 2.305	incl. parkeergarage
mrt. 2013 (DO)	€ 24.366.365	10.648	€ 2.288	incl. parkeergarage

De eerste drie kostenberekeningen zijn gebaseerd op kengetallen, de laatste twee op het daadwerkelijke ontwerp. Sinds het DO zijn de gegevens niet gewijzigd.

Een gemiddelde kostprijs per vierkante meter voor gemeentehuizen of stadskantoren hebben wij niet kunnen vinden. Uit een onderzoek van Binnenlands Bestuur in 2010 bleek dat de spreiding tussen 31 onderzochte gemeenten die kort daarvoor nieuw hadden gebouwd, op dat moment hiermee bezig waren, of op het punt stonden dit te gaan doen, enorm groot is, ten gevolge van grote verschillen in locatie, ambities, (gedeeltelijke) nieuwbouw en/of (gedeeltelijke) verbouw, etc.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

De kosten per ambtenaar lopen uiteen met een factor van ruim 2,1 en per inwoner zelfs met een factor van meer dan 11.

7. Op 01-07-2013 (nr. 1006087) heeft het college een beeld gegeven van de financiële stand van zaken van het project Lange Wemen. Kunt U dit beeld actualiseren per 1 januari 2016? Kunt U eveneens een actueel beeld geven van de kosten en opbrengsten op de grondexploitatie per 1 januari 2016?

De grondexploitatie Lange Wemen wordt net als alle andere grondexploitaties jaarlijks herzien door uw raad. Bovendien wordt in de reguliere planning en control cyclus over de projecten gerapporteerd. Op dit moment zijn de cijfers van 1 januari 2016 nog niet bekend. Omdat de grondexploitatie op dit moment een negatieve boekwaarde (spaarsaldo) heeft en er in 2015 geen grote uitgaven zijn gedaan ten laste van de grondexploitatie zal er naar verwachting weinig veranderen ten opzichte van 2015.

8. In eerste instantie (voor de contract-ontbinding in 2010) heeft de gemeente het management van de bouw van het stadskantoor uitbesteed aan de projectontwikkelaar. In de nieuwe samenwerking is dat niet meer zo. Het bouwmanagement ligt nu bij de gemeente zelf. Kunt U aangeven hoe het bouwmanagement georganiseerd gaat worden?

Het project wordt aangestuurd door een multidisciplinair gemeentelijk projectmanagementteam. Waar de gemeente zelf de benodigde expertise ontbeert, wordt deze ingehuurd of wordt uitbesteed. De aansturende en de controlerende rollen worden bij verschillende partijen ondergebracht (functiescheiding).

9. Hoe meer risico bij de gemeente ligt tijdens de bouw, hoe lager de aanneemsom. Daarom is een helder zicht op de risico's essentieel.

- * Kunt u in het algemeen aangeven welke risico's de gemeente loopt door de bouw in eigen regie te nemen?*
- * Welke specifieke risico's liggen bij de aannemer(s), welke bij de gemeente?*
- * Zijn de gemeentelijke risico's afgedekt binnen het beschikbare krediet?*
- * Zijn er risico's buiten het krediet en hoe vertaalt U deze naar de begroting 2016 en de meerjarenbegroting?*
- * Hoe voorkomt U dat aannemers onvoorziene risico's bij de gemeente neerleggen?*
- * Worden er stelposten opgenomen in de aanneemcontracten gericht op het inperken van voorzienbare en onvoorzienbare risico's?*
- * Wat is de hoogte van deze stelposten en hoe zijn/worden deze omschreven?*
- * Wat gebeurt er bij overschrijding van de stelposten?*
- * Tegen welke risico's kan en gaat de gemeente zich verzekeren?*

Door de bouw in eigen regie uit te voeren, met inbegrip van de onder antwoord 1 genoemde verbeteringen en waar nodig inhuur van aanvullende expertise, heeft de gemeente een goede grip op de bewaking van tijd, geld en kwaliteit. De financiële risico's ("onvoorzien") zijn afgedekt binnen de projectbegroting. Na de aanbesteding zullen zaken als risicoverdeling, stelposten, verzekeringen, e.d. worden opgenomen in de contracten met de uitvoerende partijen. Het verstrekte krediet blijft randvoorwaarde.

10. Per 1 maart 2010 is de samenwerkingsovereenkomst voor Lange Wemen ontbonden. Kunt U de ontbindingsovereenkomst op extranet zetten? Zijn in deze overeenkomst bepalingen opgenomen met betrekking tot een mogelijke doorstart van Lange Wemen? Zo ja, wat behelzen deze?

Op 1 maart 2010 is de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen AM RED (IPMMC), gemeente Hengelo, Welbions en NDW door de gemeente opgezegd als gevolg van het ontbreken van

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

goedkeuring door de vastgoedcommissie van de BAM groep. Men is vervolgens in de gelegenheid gesteld om deze goedkeuring alsnog te geven tot uiterlijk 15 mei 2010. Doordat deze goedkeuring is uitgebleven is de SOK niet in werking getreden. Dit heeft er toe geleid dat een vaststellings-overeenkomst is gesloten tussen de bovengenoemde partijen om het project en de daaraan verbonden overeenkomsten te ontbinden.

Door de partijen is daarbij aangegeven dat IPMMC of de BAM groep niet uitgesloten wordt van een eventuele doorstart.

De vaststellingsovereenkomst ligt tezamen met andere vertrouwelijke stukken ter inzage bij de griffie.

11. *In de raadsperiode 2010-2014 heeft het college van B&W bij herhaling het standpunt ingenomen dat de gemeente Hengelo schadeplichtig is jegens projectontwikkelaar AMRED (i.c. de uitvoeringsorganisatie IPMMC) als de gemeente zou afzien van de bouw van een nieuw stadskantoor. Nu geven B&W aan dat er met betrekking tot het winkelgebied en de horecawand "contractueel (-) op dit moment geen enkele koppeling (is) met de bouw van het stadskantoor anders dan dat de gemeente heeft aangegeven dat de bouw van het stadskantoor uiterlijk start binnen een bepaalde termijn nadat AM gestart is". De formulering "op dit moment" lijkt te bevestigen dat sprake is geweest (op een ander moment) van een koppeling en mogelijke schadeclaims. Voor zover bij de gemeenteraad bekend zijn de in 2010 en 2011 gemaakte afspraken en opgestelde contracten met IPMMC over Lange Wemen ongewijzigd gebleven. Uit de toegezonden stukken blijkt dat de gemeente en IPMMC voor eigen rekening en risico het hen toevallende exploitatiegebied ontwikkelen, waarbij de gemeente een voorwaardenschepende rol vervult ten aanzien van de ruimtelijke procedures zoals het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.*

A. *Kunt U exact aangeven op welke contracten en welke bepalingen uit die contracten het college zich baseerde toen gesteld werd dat de gemeente schadeplichtig is als zou worden afgezien van de bouw van een nieuw stadskantoor?*

Uit de bijlagen van de exploitatieovereenkomst en op grond van art 1.1 van deze overeenkomst en op basis van alle door de gemeente gewekte verwachtingen, mede gebaseerd op de raadsbesluiten om tot bouw van het stadskantoor over te gaan, heeft AM RED (IPMMC) aangegeven schade te ondervinden indien de gemeente een ander besluit zou nemen dan nieuwbouw van het stadskantoor binnen het plan Lange Wemen. AM RED heeft dit ook schriftelijk aan de gemeente laten weten. Het college heeft aangegeven dat er rekening mee moet worden gehouden dat deze aansprakelijkheidsstelling van AM RED bij een juridisch geschil daadwerkelijk kan leiden tot een toegewezen claim.

B. *Ten tijde van de rapportage en raadsbehandeling over de bestuurlijke opdracht alternatieve huisvesting (2015) was de gemeente nog schadeplichtig als het stadskantoor niet zou worden gebouwd. Wat is sindsdien gewijzigd in de afspraken en contracten met IPMMC waardoor de schadeplichtigheid is verdwenen?*

Sindsdien is niets gewijzigd.

C. *Onderschrijft U de conclusie dat de gemeenteraad in vrijheid kan besluiten om zonder schadeplichtigheid af te zien van de bouw van een nieuw stadskantoor?*

Nee, het antwoord onder A blijft van kracht.

NB. Op grond uw brief van 17 december 2013 is het terugnemen van de grond redelijk als AMRED niet gaat bouwen. Dit is gemeentebelang en kan niet als 'schadevergoeding' worden gekwalificeerd. De geciteerde passage heeft ook niet op deze brief betrekking.

Wij delen uw conclusie niet dat het redelijk is dat de gemeente de grond van AM RED terugkoopt indien AM RED niet gaat bouwen en wij zijn dit ook niet van plan.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

12. *De gemeenteraad beschikt over de exploitatieovereenkomst met IPMMC Vastgoed (08-03-11), de Koopovereenkomst Project Lange Wemen (08-03-11) en de Afsprakenlijst van 2 november 2010 van het college van B&W en IPMMC. Zijn er naast deze stukken nog andere contracten, sideletters, overeenkomsten, etc. die bindend zijn voor de gemeente (of dat waren) en die hadden kunnen leiden tot schadeplichtigheid van de gemeente Hengelo jegens IPMMC (of breder AMRED) indien zou worden afgezien van de bouw van een nieuw stadskantoor?*

Nee

13. *Eind 2013 werd de grond waarop het voormalig stadskantoor heeft gestaan overgedragen aan de projectontwikkelaar. AMRED heeft de grond ook betaald. Kort daarvoor heeft wethouder Bron in persoon een brief geschreven (17 december 2013) waarin hij aangaf dat de gemeente zal beginnen met de bouw van het stadskantoor nadat AMRED is gestart met de bouw van Lange Wemen. Voor zover wij achteraf kunnen overzien was dit de eerste keer dat het college een koppeling legt tussen de commerciële ontwikkeling van Lange Wemen en de bouw van het stadskantoor. Wat opvalt is dat de brief niet namens de gemeente is ondertekend door de voorzitter en de gemeentesecretaris. Ten tweede valt op dat er geen collegebesluit aan ten grondslag lijkt te liggen. Kunt U uitleggen hoe dit zit? Wat is de juridische status van deze brief? Kan op grond van dit soort brieven ten principale schade worden geclaimd?*

De betreffende brief is door de heer Bron ondertekend namens het college van B&W, ter uitvoering van het collegebesluit dat gekoppeld is aan de vaststelling van de verkoopovereenkomst. In deze brief is, zoals eerder aangegeven, duiding gegeven aan de koppeling. Dit om te voorkomen dat AM onmiddellijk nadat zij eventueel begonnen zouden zijn, de gemeente zou kunnen dwingen om ook onmiddellijk te beginnen met de bouw van het stadskantoor.

14. *Op 15 oktober 2014 stuurde AMRED (namens IPMMC?) een brief naar B&W waarin melding wordt gemaakt van schadeplichtigheid van de gemeente indien wordt afgezien van de bouw van een nieuw stadskantoor. Heeft U mondeling of schriftelijk gereageerd op deze brief en welk standpunt heeft het college ingenomen?*

Het college heeft deze brief voor kennisgeving aangenomen.

15. *In de Rapportage bestuurlijke opdracht onderzoek alternatieve huisvesting (28 oktober 2014) stelt het college "Bij het niet bouwen van het nieuwe stadskantoor moet rekening worden gehouden met een schadeclaim van AM. Zie in dat verband de brief van AM d.d. 15 oktober 2014 (Bijlage 2). Op dit moment is niet te bepalen hoe hoog die schadevergoeding zal zijn. Hierover moet immers onderhandeld worden tussen de gemeente en AM of - indien AM en de gemeente niet tot overeenstemming komen - deze moet worden vastgesteld door een rechter. In paragraaf 6.2. is daarom geen bedrag voor de schadevergoeding aan AM opgenomen. Er moet dus rekening mee worden gehouden dat de bedoelde schadevergoeding boven op de in paragraaf 6.2 vermelde investeringsbedragen voor de Hazenweg en de 3 varianten in bestaande panden in de binnenstad komt. De kapitaallast van de schadevergoeding komt boven op de bijbehorende jaarlasten."*
De conclusie is dat U oktober 2014 en begin 2015 bij de raadsbehandeling nog steeds van mening bent dat een schadeclaim van AMRED verwacht mag worden en dit standpunt was voor de raad mede aanleiding tot de bouw van een nieuw stadskantoor te besluiten. Uit alle stukken die het college heeft overhandigd aan de gemeenteraad blijkt tot dusver echter niet dat de gemeente op enigerlei wijze schadeplichtig is jegens AMRED als afgezien wordt van de bouw van een nieuw stadskantoor. Wel dient de gemeente uiteraard te voldoen aan de vereisten van de exploitatieovereenkomst, dat wil zeggen zorgen voor adequate ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van het deel van Lange Wemen dat AMRED toebehoort en het kwalitatief goed inrichten van de omgeving. Dat heeft U ook naar genoegen gedaan en zult U ook verder blijven doen. Bent U het eens met de conclusie dat AMRED in zijn brief van 15 oktober 2014 geen enkele juridische grond aanvoert op basis waarvan een mogelijke

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

schadeloosstelling kan worden geëist? Hoe beoordeelt U de omstandigheid dat AMRED niet uit eigener beweging reageert op het bestuurlijk onderzoek alternatieve huisvesting en pas met een "schadeclaim" komt zonder naar juridische grondslagen te verwijzen, nadat U de projectontwikkelaar nadrukkelijk om een reactie heeft gevraagd?

Wij verwijzen hierbij naar antwoord 11A. In ambtelijke overleggen heeft de directie van AM meermaals aangegeven dat zij een claim bij de gemeente zal neerleggen indien de gemeente een ander besluit neemt dan nieuwbouw in Lange Wemen. Ook door NDW is mondeling aangegeven dat deze een rechtszaak tegen de gemeente zal beginnen indien de gemeente besluit een alternatief voor de nieuwbouw te realiseren.

Of deze claims stand houden bij de rechter is niet met zekerheid te beantwoorden. Het college heeft echter niet de wens om dit middels een rechtszaak vast te stellen.

16. *Kunt U uitleggen hoe het mogelijk is dat de gemeente Hengelo contracten afsluit met IPMMC Vastgoed en dat vervolgens AMRED het standpunt inneemt dat de gemeente eventueel schadeplichtig is jegens hen? (schadeloosstelling gemaakte kosten). Vloeit dit voort uit de onder vraag 12 genoemde contracten? Of zijn er andere gronden? In de brief van AMRED van 17 december 2013 wordt verwezen naar een Stuurgroep overleg van 22 september 2014. Kunt U de notulen en gespreksafspraken van dit overleg op Extranet publiceren?*

AM RED is de rechtsoptvolger van IPMMC dus waar u AM RED leest kunt u ook IPMMC lezen. Wij kunnen ons niet voorstellen dat in de brief van december 2013 verwezen wordt naar het verslag van een stuurgroep die nog moet plaatsvinden. Bedoelt u de stuurgroep van september 2013 en de brief **aan** AM RED van 17 december 2013?

Een tweetal verslagen van de stuurgroep Lange Wemen ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffie.

17. *Zoals U weet is een goede alternatieve invulling van de plek voor het stads kantoor mogelijk. Als deze invulling gaat plaatsvinden, vervallen de door AMRED genoemde bezwaren van 14 oktober 2014 (de niet limitatieve opsomming van planonderdelen) en daarmee ook de door hen veronderstelde en noodzakelijk geachte schadeloosstelling. Bent U het met deze stelling eens?*

Nee, zoals wij u in december 2014/januari 2015 hebben geschreven (zaaknr1043986) zien wij op dit moment slechts beperkte mogelijkheden voor alternatieve invulling van het gebied. Een invulling met bijvoorbeeld woningbouw wordt door AM RED niet beschouwd als aanvaardbaar alternatief voor de bouw van het stads kantoor.

18. *Vastgesteld kan worden dat IPMMC zich niet houdt aan de overeengekomen planning en uitvoering van projecten binnen het exploitatiegebied Lange Wemen. Wat is de betekenis van deze overeengekomen planning? Licht dit juridisch vast? Is IPMMC schadeplichtig jegens de gemeente of kan IPMMC dat worden? Onder welke omstandigheden ontstaat schadeplichtigheid van IPMMC?*

De constatering dat de ooit afgesproken indicatieve planning niet wordt gehaald delen wij. Deze indicatieve planning betrof een inspanningsverplichting. Wij constateren dat de inspanningen zeker zijn geleverd, maar dat dit door externe oorzaken niet tot start bouw heeft geleid bij AM RED. De belangrijkste oorzaak van het niet halen van de planning ligt daarmee buiten de invloedssfeer van AM RED.

AM RED heeft aangegeven dat zij nog steeds vasthoudt aan de ontwikkeling van Lange Wemen, maar dat het economisch tij op dit moment zodanig is dat zij niet in staat is om voldoende huurders te vinden. Daarnaast vindt AM RED dat het voor zichzelf als ontwikkelaar en voor de binnenstad van Hengelo onacceptabel is om te gaan bouwen zonder zicht op voldoende huurders. Dit zou leiden tot een toename van de leegstand in de Hengelose binnenstad en ongewenste effecten op andere gebieden in de binnenstad. Gezien de huidige markt en de leegstand in Hengelo vinden wij dat een meer dan verdedigbaar besluit. Op dit moment is het daarom niet aan de orde of AM RED schadeplichtig is en of en onder welke omstandigheden zij dat eventueel worden.

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

19. *Najaar 2013 schrijft U aan de gemeenteraad (notitie nr. 1006087) dat het vinden van huurders voor de nieuwbouw in Lange Wemen niet goed verloopt. IPMMC heeft daar moeite mee, hetgeen leidt tot vertraging van het project. U schrijft ook dat het "contractueel vastgelegde verhuurpercentage van 80%" niet wordt gehaald. Kunt U concreet aangeven in welke contracten met de gemeente en in welke artikelen of bepalingen dit verhuurpercentage vastgelegd?*

Dit verhuurpercentage is vastgelegd in de overeenkomst tussen IPMMC (AM RED) en NDW over de koop en verkoop van het ontwikkelde project.

20. *Najaar 2013 (notitie nr. 1006087) schrijft U aan de gemeenteraad dat AMRED nog dit najaar de stukken zal indienen voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van het commercieel vastgoed en de appartementen. Heeft U die aanvraag ontvangen en heeft U de omgevingsvergunning afgegeven?*

Nee, deze stukken zijn niet ontvangen omdat in de tussentijd besloten is het project te gaan opknippen in kleinere stukken, hetgeen gevolgen voor een eventuele omgevingsvergunningsaanvraag zou hebben. Aangezien het op basis van de huidige kennis onbekend is wanneer er voor AM wel een mogelijkheid tot start bouw ontstaat, is besloten deze vergunningen pas aan te vragen zodra er zicht is op daadwerkelijke realisatie.

21. *U schrijft in notitie nr. 1006087 dat met de afgifte van de omgevingsvergunning uitvoering wordt gegeven aan de overeenkomst tussen de gemeente en AMRED. De raad kent echter alleen een overeenkomst met IPMMC. Welke overeenkomst bedoelt U hier?*

Zoals aangegeven is dit één en dezelfde partij.

22. *In notitie nr. 1006087 staat dat na afgifte van de vergunning partijen niet zonder gevolgen hun betrokkenheid bij het project kunnen beëindigen. Er is een stevige juridische en financiële gebondenheid.*

** Is die situatie ingetreden?*

** Duidt de voorgenomen "Alleingang" van de gemeente er op dat IPMMC zijn verplichtingen niet of onvoldoende nakomt?*

** Is met IPMMC overlegd over de uitvoering van artikel 18 van de exploitatieovereenkomst (ontbinding op basis van onvoorziene omstandigheden)? Wat is afgesproken?*

** Ingeval niet is gesproken over artikel 18: wat is (was) de afweging om dit niet te doen?*

Door de overdracht en betaling van de grond is er zeker sprake van een stevige financiële gebondenheid van AM RED aan dit project.

De "Alleingang" zoals u dat noemt heeft geen enkele relatie met het nakomen van verplichtingen van AM RED. Met de afname van de grond is zij al haar financiële verplichtingen jegens de gemeente nagekomen.

Omdat de grond reeds door de gemeente verkocht is, heeft de gemeente geen reden om een beroep te doen op dit artikel 18.

23. *Hoe beoordeelt U de huidige situatie in het kader van de afspraken neergelegd in artikel 17 (wanprestatie door een der partijen) van de overeenkomst met IPMMC dd. 8 maart 2011?*

** Heeft dit gevolgen voor de schadeplichtigheid van IPMMC jegens de gemeente?*

** Wanneer gaat U op dit punt actie ondernemen?*

** Gaat U onderzoeken of andere ontwikkelaars mogelijk bereid zijn om een commercieel programma voor Lange Wemen over te nemen?*

** Heeft de gemeente in de contracten voldoende gewaarborgd dat IPMMC inderdaad gaat bouwen binnen afzienbare termijn, of lopen we het risico (mede gegeven de lage rentestand) dat de kale puist naast het gemeentehuis nog vele jaren het aanzicht van Hengelo blijft bepalen en dat IPMMC zelf beslist of en wanneer ze verder gaan met het*

Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.

AM RED kan zelf bepalen wanneer zij gaat beginnen. Zoals al eerder gezegd achten wij het zeer onverstandig om voor de leegstand te bouwen.

E-mailadres
gemeente@hengelo.nl

Telefoonnummer
14-074