

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2357035	Nijenhuis, Joop	FYS-SR	Gerard Gerrits
ONDERWERP			
Aankoop pand Burgemeester Jansenplein 11-17			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

De ontwikkeling van het plan Lange Wemen kent een lange geschiedenis. Het huidige plan bestaat feitelijk uit drie delen. Het stadskantoor, de horecawand en de uitbreiding van Thiemsbrug met winkels en parkeren. In eerste instantie is ervan uitgegaan dat alle drie de onderdelen gelijktijdig zouden worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan dat dit mogelijk maakt is in 2012 door de raad vastgesteld en hiertegen is geen beroep ingesteld waardoor het ook in 2012 onherroepelijk is geworden. In 2013 is conform de overeenkomst die met IPMMC (rechtsvoorganger AM) is gesloten alle grond ten behoeve van zowel de uitbreiding Thiemsbrug als de horecawand geleverd aan AM. Intussen sloeg de crisis harder toe in de detailhandel dan verwacht en bleek het niet mogelijk om de winkelruimtes te verhuren. Hiermee kwam de realisatie van het commerciële deel onder druk te staan waardoor de realisatie niet tot stand is gekomen.

Stadskantoor

In juni 2016 is door de raad besloten niet langer te wachten op de realisatie van het commerciële gedeelte van Lange Wemen, maar tot bouw van het stadskantoor over te gaan. De oplevering hiervan is naar verwachting eind 2019.

Uitbreiding Thiemsbrug en winkels

Het plan Lange Wemen voorziet in uitbreiding van het huidige Thiemsbrug met extra winkelruimte en daarnaast nog een ontwikkeling op het Kloosterhof. Daarbovenop is voorzien in appartementen. Bovendien is voorzien om de verdieping van Thiemsbrug en het dak te transformeren naar parkeren. In totaal zou hiermee ruim 5000 m2 winkelruimte worden toegevoegd. In de huidige markt is hieraan echter geen behoefte meer. Er is aan aanzienlijke leegstand die deels een structureel karakter heeft. Vooralsnog is er om die reden geen zicht op realisatie.

Horecawand

In de loop der jaren is gebleken dat er wel steeds belangstelling was voor de horecawand. Het is echter niet gelukt om tot contractvorming over te gaan. Enerzijds kwam dit omdat de horecawand onderdeel vormt van een winkelcomplex waardoor er meer gebouwd moest worden dan alleen een horecawand. Anderzijds omdat hiervoor ook een derde partij noodzakelijk was namelijk de eigenaar van het nog bestaande pand aan het Burgemeester Jansenplein (Ictidis BV). Zij heeft een complexe overeenkomst met AM die is gebaseerd op (verouderde) aannames van voor de crisis. Door deze oorzaken is het nooit gelukt om de horecawand te realiseren ondanks concrete belangstelling van verschillende partijen.

Voor de binnenstad en de realisatie van het evenementenplein is het echter van groot belang dat het bestaande pand zo spoedig mogelijk wordt gesloopt en plaats maakt voor een passende ontwikkeling, zeker gezien de nog steeds concrete belangstelling van horecapartijen.

In dit voorstel scheppen wij een mogelijkheid om de genoemde impasses te doorbreken en de realisatie van de horecawand een grote stap dichterbij te brengen.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

Het voorstel om alle impasses te doorbreken is dat de gemeente het pand van Ictidis aankoopt, sloopt en vervolgens de grond doorverkoopt aan AM. Hiermee nemen alle partijen een deel van het probleem op zich.

De gemeente zal een verlies moeten aanvaarden in het verschil tussen de aankoopwaarde van het pand zoals die getaxeerd is in de huidige staat met de toenmalige bestemming. De eigenaren van Ictidis BV zullen genoeg moeten nemen met een veel lagere opbrengst dan ooit overeen gekomen en AM zal alle reeds gemaakte kosten moeten afboeken en zich bereid moeten verklaren om de horecawand als separate ontwikkeling te realiseren en daarmee hogere bouwkosten aanvaarden. Gebleken is dat als niet alle drie de partijen hun "verlies" nemen geen van partijen gaat bewegen.

Met dit voorstel hebben alle partijen zich geconformeerd en is de realisatie van de horecawand op afzienbare tijd zeer realistisch. Het is echter voor AM niet mogelijk om zich te binden aan een bouwplicht. Zolang er geen getekende huurovereenkomst is kunnen zij dit niet garanderen. En nieuwbouw voor leegstand is ook een ongewenste ontwikkeling. Op basis van het uitgangspunt van deze overeenkomst zijn in de afgelopen maanden partijen in de markt benaderd en vinden nu concrete onderhandelingen plaats met een nationale horeca-onderneming die zich in Hengelo wil vestigen op deze locatie.

Door de interventie van de gemeente ontstaat er het risico staatssteun. Dit is getoetst door een extern deskundige. Uit dit advies blijkt dat zowel de aankoop van het pand als de verkoop van de bouwgrond zijn gebaseerd op onafhankelijke taxaties. Omdat er echter geen sprake is van een openbare verkoop van het perceel, alleen AM is als koper voorzien, kan er sprake zijn van staatssteun die niet onder een vrijstellingsmogelijkheid valt. Een procedure om dit te laten beoordelen kan echter een jaar of langer duren. Als je die moet afwachten, is daarmee het momentum ruim voorbij. Het risico hiervoor ligt bovendien bij AM en AM vooraf in te lichten over dit risico, zodat zij zich hierop kan beraden. Om die reden wordt geadviseerd om geen melding vooraf te doen, maar de steun mee te nemen in de jaarlijkse melding van zaken die mogelijk staatssteun gevoelig zijn aan het ministerie van BZK. Er zal dus wel achteraf worden gemeld.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

Alles overwegende stellen wij u het volgende voor:

1. Ten behoeve van de transacties met betrekking tot het pand Burgemeester Jansenplein 11-17 van Ictidis BV een krediet beschikbaar te stellen ter grootte van € 825.000,-- en dit te dekken uit de verkoopopbrengst van de kavel aan AM en een bijdrage ter grootte van € 500.000,-- uit de reserve ruimtelijke kwaliteit binnenstad;
2. De door het college in zijn vergadering van 2 april 2019 opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25 juncto artikel 55 Gemeentewet op de stukken (het raadsadvies en het concept-raadsbesluit, inclusief de bij het raadsadvies gevoegde memo en de overeenkomsten met AM en Ictidis en de overige benoemde bijlagen (Brief AM met toezegging aankoop grond)) te bekrachtigen als bedoeld in artikel 25, lid 3 Gemeentewet;
3. Overeenkomstig artikel 53 van het Reglement van Orde van de raad voor de afloop van de besloten raadsvergadering overeenkomstig artikel 25, lid 1 Gemeentewet te besluiten of omtrent het verhandelde tijdens de besloten raadsvergadering geheimhouding geldt.

Motivering bij punt 2

De geheimhouding ten aanzien van benoemde documenten is noodzakelijk omdat derden (bijvoorbeeld ontwikkelaars) de informatie zodanig zouden kunnen gebruiken dat dit de onderhandelingspositie van de gemeente verslechtert. Er is sprake van belangen als bedoeld in artikel 10 WOB die strijdig zijn met openbaarmaking. Voor de genoemde bijlage is de uitzonderingsbepaling in artikel 10 lid 2 sub b WOB van toepassing aangezien er sprake is van een financieel belang van de gemeente; als derden beschikken over de informatie uit deze bijlage kunnen zij dat gebruiken in hun onderhandeling met de gemeente, waardoor de onderhandelingspositie van de gemeente verslechtert. Voor de genoemde bijlage is tevens de uitzonderingsbepaling in artikel 10 lid 2 sub g WOB van toepassing aangezien er sprake is van het belang van het voorkomen van onevenredige bevoordeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden. Als bijvoorbeeld ontwikkelaars over de informatie uit de bijlage beschikken, dan kan dat leiden tot onevenredige bevoordeling

FINANCIËLE ASPECTEN

Financieel:

De aankoop inclusief bijkomende kosten voor sloop wordt geraamd op € 825.000, waarbij €750.000,- is bedoeld voor de aankoop en €75.000,- voor de bijkomende kosten en sloop. Hierbij is rekening gehouden met enige mate van asbest in het pand. Verdere uitloop van werkzaamheden wordt niet direct voorzien maar kan wel een risico vormen voor het beschikbare budget voor sloop en bijkomende kosten. Uit de verkoop van de bouwrijpe kavel komt een opbrengst van €325.000,-, waardoor er voor €500.000,- alternatieve dekking moet worden gezocht. Hiervoor wordt een onttrekking ter grootte van dit bedrag gedaan uit de reserve Ruimtelijke Kwaliteit Binnenstad. In 2018 is dit bedrag tijdelijk toegevoegd aan de reserve Ruimtelijke Kwaliteit Binnenstad aangezien er in 2018 gerekend was op een eenmalige uitgave binnen de investeringssom van het Integraal Actieplan Binnenstad van €500.000,- als impuls voor de horecawand die dus iets naar achteren werd geschoven.

De aan- en doorverkoop met de daarbij behorende risico's worden meegenomen in de grondexploitatie. De ontwikkeling van de horecawand heeft altijd onderdeel uitgemaakt van Lange Wemen, en dus ook van de grondexploitatie. Het eerste deel van het perceel waarop de horecawand moet worden ontwikkeld is vanuit de grondexploitatie reeds verkocht aan AM. Daarom is het logisch om dit tweede deel ook via de grondexploitatie Lange Wemen te laten lopen. Er wordt derhalve nu een krediet aangevraagd van €825.000,- binnen de grondexploitatie Lange Wemen gedekt door bovengenoemde dekkingsbronnen. Dit wordt administratief verwerkt in de herziening van de grondexploitatie 2019.

BIJLAGE(N)

Bijlagen bij een raadsadvies ALTIJD opsommen. Wat hier niet is opgesomd, gaat in principe niet naar de raad.

Koopovereenkomst Ictidis BV incl. grondaankooptekening (geheim)

Brief AM RED (geheim)

MEMO aankoop Ictidis (geheim)

Taxatierapport Snelder Zijlstra

Taxatierapport Thoma Post makelaars

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