

Burgemeester & wethouders

Datum 30 april 2024

Onderwerp

Hoofdstraat 223-225

Wij willen

De panden Hoofdstraat 223-225 verkopen ten behoeve van herontwikkeling

Wij besluiten

De panden Hoofdstraat 223 en 225 onderhands te verkopen aan Vademo.

Want

1. Voor de herontwikkeling van Hoofdstraat 223-225 is een ambitiedocument gemaakt. In april 2023 heeft uw college besloten de ontwikkellocatie aan de markt aan te bieden met inachtneming van de selectieleidraad voor de locatie. Op basis hiervan is een openbare aanbesteding/verkoopprocedure gestart. Het hele traject is doorlopen en er zijn geen inschrijvingen geweest. Het aanbestedingstraject kan dus worden afgerond.
2. Meteen daarna hebben zich twee partijen gemeld. Met deze partijen is gesproken. Er is maar één partij die voldoet aan de criteria uit de aanbestedingsleidraad. Daardoor is er nu maar één serieuze gegadigde, die voldoet aan de eis uit het Didam-arrest dat de gemeente verkoopt op basis van objectieve-, toetsbare- en redelijke criteria. Nu kunnen de panden worden verkocht.

Maar

De aanbesteding heeft geen inschrijving opgeleverd. Van de twee partijen die zich daarna hebben gemeld is er één serieuze gegadigde die voldoet aan de selectiecriteria. Met die serieuze gegadigde willen we een koopovereenkomst aangaan. Als tot verkoop wordt besloten, moet dat voornemen bekend worden gemaakt. Eventuele andere gegadigden kunnen nog bezwaar maken tegen de verkoop van de locatie middels een kort geding procedure bij de rechter binnen een termijn van 20 dagen. De koopovereenkomst zal namens de gemeente worden ondertekend als na afloop van de 20 dagen termijn geen kort geding aanhangig is gemaakt. De koper is hiermee bekend.

Achtergrond

In het verleden zijn de panden Hoofdstraat 223 en 225 aangekocht door de gemeente. In eerste instantie alleen nummer 223. Destijds was het de intentie om Hoofdstraat 223 te slopen om een goede doorgang te kunnen maken tussen parkeergarage De Kaap en de Hoofdstraat. Tijdens de voorbereiding van de plannen om te slopen bleek dat nummer 223 dusdanig steun geeft aan nummer 225, dat door het slopen van 223 het risico groot is dat nummer 225 zal instorten. Onderzocht is of het mogelijk is om bouwkundige maatregelen te treffen om het pand in stand te houden. Voor deze maatregelen zijn de kosten echter onevenredig hoog gebleken en besloten is om ook nummer 225 aan te kopen.

Voor beide percelen samen is een uitvraag gedaan voor herontwikkeling. Belangrijk hierbij was dat er een plan komt dat zorgt voor een goede verbinding tussen parkeergarage en centrum en bijdraagt aan de stedenbouwkundige kwaliteit in het centrum. Tevens is een minimale koopprijs genoemd.

Helaas heeft de aanbesteding niet geleid tot een inschrijving. Een aantal ontwikkelaars hebben belangstelling getoond en hebben informatie opgevraagd, maar niemand heeft zich als gegadigde aangemeld. Dit betekent dat het aanbestedingstraject kan worden afgesloten.

Vervolgens hebben zich twee partijen gemeld die toch geïnteresseerd waren in het project. Beide partijen zijn gevraagd om in gesprek te gaan over hun plan voor de herontwikkeling. Deze partijen hebben een goed plan, maar er is maar één serieuze gegadigde die voldoet aan de criteria uit de aanbestedingsleidraad. Voorgesteld wordt om met de gegadigde die voldoet aan de criteria uit de aanbestedingsleidraad in zee te gaan.

Doordat er geen inschrijvingen zijn geweest op de aanbesteding, kan aangenomen worden dat er geen serieuze gegadigden in de markt waren. Op basis van gesprekken heeft de gemeente uiteindelijk een serieuze gegadigde gevonden, die de opdracht wil uitvoeren conform de voorwaarden zoals gemeld in de aanbesteding. Om dit te bevestigen en rechtszekerheid te garanderen, zal de gemeente het voornemen om de koopovereenkomst met deze partij te sluiten, openbaar publiceren met een bezwaartermijn van twintig (20) kalenderdagen. Als deze bezwaartermijn wordt doorlopen zonder bezwaar, kan de gemeente de verkoop doorzetten.

We zijn in gesprek met de enig overgebleven gegadigde over het plan. Onze voorkeur gaat uit naar het aanbieden van een koopovereenkomst op korte termijn.

De financiële gevolgen zijn

De verkoop van de panden brengt € 350.000,- op, zoals deze ook in het collegebesluit van april 2023 en in het aanbestedingsdocument genoemd is.

De boekwaarde van de locatie bedroeg per eind 2023 € 294.000,-.

De uiteindelijke verkoopopbrengst alsmede de risico's komen voor rekening van het Binnenstadsfonds, omdat het aankoopbedrag voor de panden hieruit is voorgefinancierd. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de sloop van nummer 225, de milieukundige onderzoeken en eventuele consequenties die hieruit voortkomen. Voor de herontwikkeling zal op een later moment een anterieure overeenkomst voor kostenverhaal worden gesloten. De gemeente draagt hiervoor geen risico.

Alternatieven

De panden niet te koop aanbieden en niet tot herontwikkeling overgaan. Dit houdt in dat de gewenste kwalitatieve verbinding met De Kaap ook niet gerealiseerd wordt. Dit wordt afgeraden.

Communicatie

Indien het college besluit om de panden te koop aan te bieden zal met de ontwikkelaar worden afgesproken dat hij het stedenbouwkundig ontwerp zal presenteren aan Bestuur Binnenstad en via een openbare inloopavond voor belangstellenden.

Het verkoopvoornemen zal worden bekendgemaakt via de gemeentepagina van [officiëlebekeendmakingen.nl](https://www.officiëlebekeendmakingen.nl).

Bijlagen

- Concept koopovereenkomst
- Ambitiedocument herontwikkeling Hoofdstraat 223- 225