



Raadsvoorstel 100
Vergadering 6 oktober 2009

Gemeenteraad

Onderwerp : Herontwikkeling Uilenburcht en verkoop voormalige Slagersvakschool.

B&W vergadering : 14 juli 2009

Dienst / afdeling : SB.PBH

Aan de gemeenteraad,

De herontwikkeling van de Uilenburcht, met woonbestemming, is een onderdeel van de samenwerkings-overeenkomst voor de Vossenbergh tussende gemeente Helmond en stichting Woonpartners d.d. december 2002. Om hier uitvoering aan te geven is de school in 2005 aangekocht door de gemeente en toegevoegd aan het plan Vossenbergh en is in december 2005 aangewezen als een gemeentelijk monument. In opdracht van stichting Woonpartners start Janssen de Jong projectontwikkeling in 2004 met een studie naar de herontwikkelingsmogelijkheden van de school. Tot op heden heeft dit geen resultaat opgeleverd. Alle mogelijke opties leiden tot een tekort van circa € 1.000.000,-, ook indien wordt uitgegaan van sloop en nieuwbouw. Door de trage planvorming verslechtert de bouwkundige staat aanzienlijk en worden de verbouwings- en restauratiekosten steeds hoger. Deze stagnatie dreigt een smet te werpen op de inmiddels gerealiseerde nieuwbouw van de Vossenbergh.

De overeenkomst met stichting Woonpartners biedt geen mogelijkheden om hen tot herontwikkeling te dwingen. Stichting Woonpartners gaat niet in op voorstellen het gebouw over te nemen voordat er overeenstemming is over een haalbaar plan. De gemeente blijft daarom op korte en middellange termijn eigenaar van het gebouw en draagt daarmee de zorgplicht.

De gemeente Helmond moet dus op zoek naar een andere oplossing teneinde dit monumentale gebouw te behouden voor de stad Helmond. Hierbij geldende volgende uitgangspunten:

- het gebouw moet hersteld worden
- de bestemming moet geen belasting zijn voor de woonomgeving
- het moet snel realiseerbaar zijn
- het gebruik moet duurzaam zijn, zodat de huidige situatie zich in de nabij toekomst niet herhaalt.

Beoogd effect en/ of resultaat

Door akkoord te gaan met bovenstaande beslispen worden de volgende doelen bereikt:

1. Het gebouw de Uilenburcht wordt behouden voor de stad Helmond en kan worden hersteld in een nieuwe maar monumentale staat.
2. De locatie, evenals het gebouw (een gemeentelijk monument) blijft eigendom van de gemeente Helmond. Hierdoor behoudt de gemeente de regierol.

Argumenten voor behoud en herstel van het gebouw de Uilenburcht

- 1.1 De duurzaamheid en monumentale uitstraling van het gebouw wordt hiermee voor de langere termijn gegarandeerd. De Uilenburcht maakt deel uit van een waardevol ensemble bestaande uit de St. Jozefkerk, de pastorie en het voormalige nonnenklooster. Zowel de pastorie als de st. Jozefkerk zijn al gerestaureerd. Dit geldt ook voor de monumentale kloostermuur naast de school alsmede de voormalige droogloop van de zusters.
- 1.2 In de nabije omgeving is eveneens geïnvesteerd in behoud van sfeer die aan het herstructurerings-gebied Vossenbergh de noodzakelijke identiteit geeft.
- 1.3 Het behouden en herstellen van het gebouw de Uilenburcht voorkomt dat de bouwtechnische staat van een gemeentelijk monument meer en meer verslechterd.

- 1.4 Uiteindelijk worden hiermee de kosten beperkt aangezien de verbouwings- en restauratiekosten steeds hoger worden en sloop geen optie is.
- 1.5 Slopen is geen optie omdat het een gemeentelijk monument betreft. Bovendien heeft de haalbaarheidstudie aangetoond dat ook dan nog sprake is van een tekort van € 1.000.000,--.

Argumenten voor het in eigendom houden van het perceel en gebouw.

- 2.1. Hiermee behoudt de gemeente Helmond een strategische positie binnen de Wijk Binnenstad Oost.
- 2.2. Door deze positie blijft de regierol bij de gemeente Helmond op deze waardevolle (cultureel en economische) locatie.
- 2.3. Herbestemming van de locatie, nu woningbouw, behoort dan tot de mogelijkheden. Waardoor realisering van (her)huisvesting van sociaal maatschappelijke functies tot de mogelijkheden behoort op korte termijn. Bijvoorbeeld voor de groep kunstenaars in het voormalig archief waarvoor nieuwe huisvesting geregeld moet worden. Ook kan gedacht worden aan ruimtebehoevende culturele instellingen zoals Kindercircus Jacona, toneelvereniging St. Genesius en anderen.
- 2.4. Stichting Woonpartners niet bereidt is het pand te ontwikkelen zonder toepassing van sloop, en zonder de bestemming woningbouw.

Financiën

De kosten voor het herontwikkelen van de Uilenburcht zoals bovenstaand beschreven bestaan uit eenmalige investeringskosten en exploitatiekosten. De eenmalige investeringskosten bestaan uit verbouwings- en aankoopkosten, welke zijn opgebouwd uit onderstaande elementen.

Aankoop grond Uilenburcht	€ 300.000,-
Verbouwingskosten	€ 710.000,-
Restant boekwaarde S.V.O.	€ 142.858,-
Kosten BRM/planbegeleiding	€ 41.866,- (- restpost)
Totaal	€ 1.194.724,-

De dekking van de eenmalige kosten is opgebouwd uit een nog beschikbaar te stellen krediet van € 300.000,-- (zie beslispoint 1a), GSB/ISV middelen en de verkoop van gronden van de voormalige Slagersvakschool (S.V.O) (zie beslispoint 2) aan de van Speijcklaan. Onderstaand wordt daar nader op ingegaan.

Grondkosten Uilenburcht	€ 300.000,--	krediet
Verbouwingskosten	€ 200.000,--	GSB-middelen
	€ 510.000,--	verkoopopbrengst S.V.O.
Boekwaarde	€ 142.858,--	verkoopopbrengst S.V.O.
BRM/planbegeleiding	€ 41.866,--	verkoopopbrengst S.V.O.
Totaal	€ 1.194.724,--	

Naast de eenmalige kosten zijn er de exploitatiekosten. Deze bestaan uit de volgende elementen op jaarbasis.

Toekomstige exploitatie Uilenburcht

Rente kosten 4,25 % van € 300.000,-- krediet)	€ 12.750,--	(het betreft de rente over het hierboven genoemde krediet)
Onderhoud 1200 m ² x € 14,- per m ²	€ 16.800,--	
Begeleiding Vastgoed	€ 3.024,--	
Verzekering & OZB	€ 3.500,--	

	€ 36.000,--	(afgerond)

De dekking van deze exploitatiekosten bestaat uit huuropbrengsten.

Huuropbrengsten (tenminste)

12 lokalen à € 2.500,-- *	€ 30.000,--
12 opslag & parkeren à € 500,--	€ 6.000,--

	€ 36.000,--

(begrotingswijziging 49-2009).

* (het € 2.500,-- tarief geldt alleen voor de voormalige Cacao-fabriek huurders & Jacona. Andere partijen gaan meer betalen).

Aangezien er voldoende vraag naar huurruimte bestaat zoals deze wordt ontwikkeld in de Uilenburcht zijn er minimale risico's aan verbonden, temeer omdat is uitgegaan van gemiddeld lage huurprijzen per m2.

Planning / Vervolgstappen

De restauratie / verbouwing van de Uilenburcht zal naar in het najaar van 2009 starten en zal medio 2010 worden afgerond.

Het advies van de commissie middelen, ondersteuning en economie zal, na ontvangst, voor u ter inzage worden gelegd.

Burgemeester en wethouders van Helmond,	
De burgemeester,	De secretaris,
Drs. A.A.M. Jacobs.	Mr. A.C.J.M. de Kroon.



Raadsbesluit 100
Vergadering 6 oktober 2009

Gemeenteraad

De raad van de gemeente Helmond;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 juli 2009
gelet op de bepalingen van de Gemeentewet;

besluit:

1. **Akkoord gaan met de herontwikkeling van de “Uilenburcht”, door en voor rekening en risico van de afdeling Vastgoed, gemeente Helmond.**
2. **De contractuele verplichtingen met betrekking tot de herontwikkeling van de “Uilenburcht” tussen de gemeente Helmond en Stichting Woonpartners te ontbinden.**
3. **Het ter beschikking stellen van een krediet van € 1.194.724,-- Dekking vindt plaats uit een deel van de verkoopwaarde van de voormalige slagersvakschool, zijnde € 694.724,-- € 200.000,-- uit de reserve GSB en voor het restant van € 300.000,-- zullen de kapitaallasten uit de huurop-brengsten worden afgedekt.**
4. **De minimale verkoopwaarde van de voormalige Slagersvakschool vast te stellen op € 700.000,-- excl. btw.**
5. **De jaarlijkse exploitatiekosten (inclusief kapitaallasten grond) op € 36.000,-- stellen. Deze worden afgedekt uit de huuropbrengsten.**
6. **Begrotingswijziging 49-2009 vast te stellen.**

Aldus besloten in zijn openbare vergadering van 6 oktober 2009.

De raad voornoemd,
De voorzitter,

de griffier,