

Ons nummer: O23.001580



Informatie raad/mededeling college

Onderwerp	Verkoopproces voormalige gemeentekantoor IJlst
Commissie	Doarp, Stêd en Omkriten
Collegebesluit d.d.	11 juli 2023
Portefeuillehouder	Michel Rietman
Team	Projecten
Adviseur	Sietse la Roi

Reden informatieverstrekking actieve informatie van het college

Collegebesluit

- voor de verkoop en herbestemming van het voormalige gemeentekantoor IJlst een niet openbare verkoopprocedure (met voorselectie) te volgen;
- in te zetten op sloop/demontage van het bestaande pand en nieuwbouw;
- in te stemmen met de geformuleerde uitgangspunten en randvoorwaarden voor nieuwbouw op deze locatie;
- een voorbereidingskrediet van € 48.000,- beschikbaar te stellen voor de gemeentelijke kosten voor verkoop en herbestemming en dit gevraagde krediet te dekken uit de toekomstige verkoopopbrengst;
- de raad actief te informeren.

Toelichting/achtergrond

Het proces om te komen tot de verkoop en herbestemming van het voormalige gemeentekantoor IJlst loopt al langer. In 2015 is rondom de nieuwe functie van het pand met Stadsbelang IJlst een afsprakenkader vastgesteld, waarin de rol van Stadsbelang in dat proces is vastgelegd. Met in achtneming van dat afsprakenkader en op uitnodiging van de gemeente is door Stadsbelang IJlst in 2017 een proces gestart waarbij aan een aantal partijen werd gevraagd om een visie op dit vraagstuk. Die zijn gepresenteerd waarbij Stadsbelang IJlst de voorkeur uitsprak voor een bepaalde marktpartij. Begin 2018 is die visie door het college voor kennisgeving aangenomen. Meegedeeld is dat de gemeente toen geen verplichtingen aan wilde gaan, ook omdat het pand nog tot zeker medio 2019 een functie in de huisvesting van de organisatie vervulde. In 2019 zijn de contacten tussen Stadsbelang en de gemeente weer gestart om het proces weer vlot te trekken. Bekend is dat in de daaropvolgende periode het pand een testlocatie was van de GGD tot medio 2022.

We hebben eind vorig jaar Twa Architecten uit Burdaard gevraagd om het complex te analyseren en te waarderen, wat de beste opties zijn voor dit complex en deze locatie.

Informatieavond 6 maart IJlst

Het geven van ruimte voor sloop/demontage en nieuwbouw is op 6 maart jl. met de stad IJlst besproken. Circa 50 aanwezigen is gevraagd de voor- en nadelen aan te geven voor enerzijds verbouw, en anderzijds demontage en nieuwbouw op deze locatie.

In groepjes is gebrainstormd over de plus- en minpunten van de scenario's 'verbouw bestaande complex' en 'nieuwbouw'. Er werden verschillende voordelen en nadelen met elkaar besproken. Voor de resultaten verwijzen wij naar de bij deze actieve info gevoegde memo. Het geeft een weergave van de plus- en minpunten die zijn 'opgehaald'. De resultaten zijn met Stadsbelang gedeeld. Over deze avond is in It Kypmantsje een bericht opgenomen met de uitkomsten.

Op basis van al deze input starten we nu het verkoopproces. Wij zien op deze locatie kansen voor een groter woningbouwprogramma dan een herbestemming van het huidige complex. Wij hebben besloten om op deze locatie ook nieuwbouw toe te staan en demontage van het huidige complex. Wij dagen marktpartijen uit om tot maximaal hergebruik over te gaan van de materialen die daarbij

vrijkomen. Wij betrekken dat bij maatregelen die nu in het kader van Circulariteit worden ontwikkeld,

Daardoor kan op dezelfde locatie nieuwbouw plaatsvinden. Onze argumenten voor nieuwbouw zijn:

- Met sloop en nieuwbouw kunnen meer appartementen (max. ca. 56 tegen 25-27 in de huidige situatie) gerealiseerd worden dan een herbestemming van het huidige complex.
- De woningbehoefte ligt met name op het gebied van starterswoningen en seniorenwoningen. Toevoeging van het hierboven genoemde aantal kan de noodzakelijk geachte doorstroming op gang brengen.
- De ligging van de locatie in de nabijheid van een OV knooppunt én de nabijheid van Sneek maakt het tot een aantrekkelijke locatie voor starters en senioren.
- De energetische schil van het huidige complex is minimaal. Nieuwbouw maakt het complex energiezuinig en daardoor meer toekomstbestendig.
- Met nieuwbouw is meer variatie mogelijk in grote en kleine woningen en koop en huur.
- Nieuwbouw kan zorgen voor een goede eigentijdse uitstraling met nieuwe passende architectuur.
- De huidige vormgeving van het complex (compartimentering en hoogtes) heeft beperkte mogelijkheden en met nieuwbouw is de maatvoering op appartementen afgesteld.
- De wijze waarop het huidige complex is gebouwd is voor de langere termijn onvoldoende duurzaam (te maken), dat met sloop- en nieuwbouw wel realistisch is.
- De voorgestelde aantallen woningen leveren financieel meer op dan de herbestemming van het huidige complex.
- Met de voorgestelde verkoopmethode verwachten wij optimaal te kunnen sturen op een kwalitatief wenselijk plan.
- Een mix van koop- en huur en het groter aantal woningen levert financieel meerwaarde op.

Bijlage(n)

-