

Mededeling van het college aan de gemeenteraad (2024-85)

Onderwerp: Vervolg proces verkoop voormalig PI De Kruisberg
Portefeuillehouder: Wethouder Lambregts
Datum: 22 oktober 2024

Kennis te nemen van

1. Vervolg proces verkoop voormalig PI De Kruisberg

Context

Op 29 september 2022 hebt u de Nota van uitgangspunten "Voormalig PI De Kruisberg" vastgesteld en een voorbereidingsbesluit genomen. In september 2023 heeft er een openbare inschrijvingsprocedure plaatsgevonden voor de verkoop van de voormalige PI De Kruisberg onder verantwoordelijkheid van de eigenaar, het Rijksvastgoedbedrijf.

Er zijn op basis van de Nota van uitgangspunten enkele projectplannen door verschillende partijen ingediend. Door een voorselectie is een aantal inschrijvers in de gelegenheid gesteld een onvoorwaardelijke bieding uit te brengen. Er is geen onvoorwaardelijk bod uitgebracht. De procedure heeft dus niet geleid tot het gewenste resultaat, namelijk een overdracht van De Kruisberg aan een nieuwe eigenaar. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft in overleg met de gemeente Doetinchem bepaald hoe zij het proces van verkoop een vervolg gaat geven. Met deze raadsmededeling willen wij u op de hoogte brengen van dit vervolg.

Kernboodschap

De afgelopen maanden heeft er, op initiatief van eigenaar het Rijksvastgoedbedrijf, overleg plaatsvonden met de gemeente Doetinchem, initiatiefnemers, omgeving, marktpartijen en atelier Rijksbouwmeester om te achterhalen waarom het project verkoop De Kruisberg nog niet succesvol is afgerond. Er zijn meerdere oorzaken waar het Rijksvastgoedbedrijf voor het vervolgtraject lering uit gaat trekken.

- Marketing: aangezien er veel interesse uit de markt was voor De Kruisberg is er geen marketingcampagne gevoerd anders dan de publicatie op de officiële website van het Rijksvastgoedbedrijf "biedboek.nl" en de "te koop" borden op de locatie. Geconcludeerd is dat dit toch niet voldoende was en dat er aan de verkoop van De Kruisberg meer bekendheid moet worden gegeven.
- Inschrijvingstermijn; de inschrijvingstermijn (15 juni publicatie, 30 juni bezichtiging, 4 september visie en 16 december inleveren bieding) is als te kort ervaren. Dit kwam door de bouwvakperiode en omdat de consortia bestaan uit een groot aantal partijen.
- Nota van uitgangspunten; de nota geeft richting, maar onvoldoende houvast. Partijen hebben moeite om de nota om te zetten in concrete uitgangspunten/plannen en vervolgens biedingen.
- Complexiteit en omvang van het terrein; het behelst sloop, nieuwbouw, transformatie, rijksmonumentale panden, een groot terrein en een bos. Het toekomstig gebruik is al even divers van wonen, werken, maatschappelijke functies tot een mogelijke stadsboerderij.

Mededeling van het college aan de gemeenteraad (2024-85)

Het Rijksvastgoedbedrijf heeft nagedacht over het vervolg. De eerste belangrijke stap die nu wordt genomen, is dat er op basis van de bestaande Nota van uitgangspunten een ruimtelijke verkenning wordt gemaakt.

De ruimtelijke verkenning dient in te gaan op de ruimtelijke en financiële aspecten van mogelijke ontwikkelingen, uitgedrukt in scenario's. Dit alles binnen de huidige Nota van uitgangspunten en zonder bij voorbaat mogelijkheden uit te sluiten.

Het Rijksvastgoedbedrijf geeft een opdracht aan een ontwerpbureau om de ruimtelijke verkenning op te stellen. Doel is om meer partijen te bereiken die mogelijk interesse hebben in het project, zodat er uiteindelijk onvoorwaardelijke biedingen worden gedaan en er tot verkoop kan worden overgegaan.

Een belangrijk aandachtspunt is dat de huidige Nota van uitgangspunten "Voormalig PI de Kruisberg", de basis blijft voor de verkenningen en dat er geen wijzigingen, dan wel verruimingen zullen worden aangebracht in de nota. Er is dan ook geen nieuw raadsbesluit vereist.

Vervolg

De ruimtelijke verkenning wordt in samenwerking met gemeente Doetinchem, Rijksvastgoedbedrijf en atelier Rijksbouwmeester uitgevoerd. Na vaststelling van een verkenning met scenario's worden deze in twee participatieve bijeenkomsten voorgelegd aan de buurt en gegadigden uit de markt. De verkenning zal eind november worden opgeleverd. Daarna vindt de start van de openbare verkoopprocedure plaats.

De selectiefase (bezichtigingsronde, indienen aanmelding met plan en selectie plannen zal in het voorjaar van 2025 plaatsvinden (18 weken). Daarna volgt de biedingsfase (tweede bezichtigingsronde voor degenen die op basis van een plan zijn geselecteerd, uitbrengen bod, gunning en levering (22 weken). De planning is om voor 1 juli 2025 tot gunning over te kunnen gaan. Uiteraard houden we de termijnen in de gaten. Indien nodig zal er een nieuw voorbereidingsbesluit ter besluitvorming aan u worden voorgelegd.

Bijlagen

--