

Heerlen

Datum:

19 december 2016

Registratienummer:

Auteur:

M. Stikkelbroeck

Afdeling:

36.13.3 Cl.

Vastgoedontwikkeling

Telefoonnummer:

4674

Mede-auteur:

Openbaarheid:

Openbaar

Ambt. Opdrachtgever:

Hfd.REO

Portefeuillehouder:

B.H.J. Braeken

Parafenbesluit: Nee

Begrotingwijziging: Nee

Accorderen door

directie: Nee

Persbericht: Nee

Prot. Act. Info. Plicht: Ja

voorstel

gemeenteraad

Onderwerp

Verwerving vastgoedpositie Plu CV / Plu Beheer BV in Schinkelkwadrant-Zuid

Voorstel en besluit:

1. Bij wijze van een zienswijze in te stemmen met het principebesluit van burgemeester en wethouders met betrekking tot:

Aankoop door de gemeente van de vastgoedpositie van Plu CV / Plu Beheer BV in Schinkelkwadrant-Zuid voor een koopsom van € 4.600.000,- k.k. en voorts zoals vervat in de koopovereenkomst van 20 december 2016.

Heerlen

voorstel

gemeenteraad

Heerlen,

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Vergaderdatum:

Registratienummer:

Agendapunt:

Onderwerp

Verwerving vastgoedpositie Plu CV / Plu Beheer BV in Schinkelkwadrant-Zuid

Inleiding/aanleiding

Van het ontwikkelprogramma Urban Living, zoals opgenomen in het bidbook, maakt de locatie Schinkelkwadrant-Zuid onderdeel uit. Plu CV / Plu Beheer BV heeft hierin een substantiële positie (in groene kleur aangeduid).



Om reden dat Plu CV heeft aangegeven het kwadrant niet tot herontwikkeling te brengen, heeft zij besloten haar reeds verworven positie af te stoten, bij voorkeur voor 1 januari 2017.

De herontwikkeling van het Schinkelkwadrant-Zuid kent een langjarige geschiedenis. Ondanks dat voor dit gebied in 2014 een bestemmingsplan is vastgesteld, is de daarbij beoogde ontwikkelingspotentie inmiddels achterhaald gebleken.

Ook het voornoemde ontwikkelprogramma uit het bidbook, Urban Living, voorziet ter plaatse een wezenlijke andere invulling. Urban Living voorziet in een

herontwikkeling, bestaande uit het afronden van het kernwinkelgebied met daghoreca alsmede wonen in een parkachtige setting.

Vanwege het voornemen van Plu CV / Plu Beheer BV om haar vastgoedpositie af te stoten hebben wij onderzocht of verwerving van deze locatie tot de mogelijk was (BWV-16002260). Hiertoe is een terzake deskundige onderhandelaar verzocht in gesprek te treden met Multi (aandeelhouder van Plu CV / Plu Beheer). Medio december hebben deze gesprekken geleid tot een overeenstemming met betrekking tot de aankoop van de gehele vastgoedpositie van Plu CV / Plu Beheer BV gelegen in het Schinkelkwadrant-Zuid.

Thans ligt besluitvorming over de aankoop voor.

Kader

Ruimtelijke Ontwikkeling, Economische stimulering en Leefomgeving.

Kernthema:

Centrum

Bevoegdheid

Krachtens artikel 160 lid 1 onder e Gemeenteweg zijn burgemeester en wethouders bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen (en deze te verrichten)

Voorstel

1. Bij wijze van een zienswijze in te stemmen met het principebesluit van burgemeester en wethouders met betrekking tot:

Aankoop door de gemeente van de vastgoedpositie van Plu CV / Plu Beheer BV in Schinkelkwadrant-Zuid voor een koopsom van € 4.600.000,- k.k. en voorts zoals vervat in de koopovereenkomst van 20 december 2016.

Argumenten

1.1 De aankoop is marktconform en vindt plaats op basis van gedegen onderzoek
De gemeente kan de vastgoedpositie verwerven voor een koopsom van € 4.600.000,- k.k. waarbij de juridische levering is voorzien in januari / februari 2017.

Onderdeel van het gemeentelijk onderhandelingsproces is het verkrijgen van een taxatierapport. Voor dit dossier is het bureau Cushman & Wakefield gevestigd te Amsterdam verzocht een taxatie te verrichten. Dit kantoor heeft verklaard de marktwaarde te hebben getaxeerd en daarbij rekening te hebben gehouden met het meest optimale gebruik. Verklaard is voorts dat de taxatie onbelemmerd, onafhankelijk en geheel vrij is uitgevoerd. De overeengekomen koopsom ligt ruim onder de getaxeerde waarde.

Door de aankoop wordt de anterieure overeenkomst die vanwege het bestemmingsplan Schinkelkwadrant-Zuid met Plu CV was gesloten, beëindigd. De uit deze

overeenkomst nog resterende verplichtingen aan de zijde van Plu CV bedragen € 400.000,-. Deze komen bij het beëindigen van de anterieure overeenkomst voor Plu CV te vervallen.

Verder is onderzoek gedaan naar de risico's van milieuverontreiniging (asbest en bodem). Ten aanzien van deze risico's kan worden opgemerkt dat gebleken is dat de in verband met de bestemmingsplanwijziging in 2014 uitgevoerde onderzoeken in het kader van asbest en bodem gedateerd zijn. Toetsing van de van verkoper verkregen informatie geeft aan dat actualisatie van de onderzoeken, met name asbest, aan de orde zijn. Bovendien ligt de vastgoedpositie in het NGE-gebied (niet gesprongen explosieven). Dit zijn onderzoeken waarmee rekening moet worden gehouden.

De kosten van de te zijner tijd uit te voeren onderzoeken en de sanering wordt geschat op € 300.000,-. Voor het overige vindt de transactie plaats onder gebruikelijke voorwaarden wordt afgewikkeld.

1.2 De verwerving van de locatie van Plu CV / Plu Beheer BV maakt het mogelijk dat de Urban Living, zoals opgenomen in het bidbook voor zover gelegen op de locatie Schinkelkwadrant-Zuid kunnen worden gerealiseerd.

Met de aankoop kunnen de doelstellingen vanuit het bidbook voor zover betrekking hebbend op Schinkelkwadrant-Zuid tot uitvoering worden genomen. De vastgoedpositie van Plu CV/ Plu Beheer BV beslaat circa 75% van het kwadrant dat voor herontwikkeling in aanmerking komt. Door het verkrijgen van eigendom komt de gemeente in een situatie te verkeren dat een zo optimaal mogelijke sturing wordt bereikt.

1.3 De verwerving van de locatie van Plu CV / Plu Beheer BV betreft een strategische aankoop

De aankoop brengt een substantiële afname van vierkante meters retail en kantoor met zich, zowel in feitelijke als juridische zin. Reductie van vierkante meters retail en kantoor zijn ambities die opgenomen zijn in het bidbook.

Tegenargumenten

1.1 Verwerving van vastgoedposities brengt hoge risico's voor de gemeente met zich.

Verwerving van vastgoedposities en deze geschikt te maken voor beoogde openbare ruimte en/of uitgifte aan derden gaat gepaard met een forse inzet van financiële middelen, zeker in herstructureringsgebieden waarbij verwerving met name ook opstallen betreft en kans op verontreiniging van grond aanwezig is. Bij tegenvallende afzetmogelijkheden of achterwege blijven van beoogde herontwikkelingen van de verworven vastgoedposities blijft de gemeente met ongewenst eigendom zitten en daarmee met langjarige eigenaarslasten.

1.2 Actieve verwerving staat in contrast met de bestaande gedragslijn om in bezit zijnd vastgoed zo veel als mogelijk te verkopen.

Hoewel het nadrukkelijk de bedoeling is om op termijn deze positie weer af te stoten of de grond in te brengen in de herontwikkeling bestaat er altijd het risico dat dit niet lukt waardoor de eigendommen van de gemeente Heerlen toenemen.

Kosten en dekking

Vanuit de provincie zijn, in het kader van de toegezegde middelen ten behoeve van het realiseren van de doelstellingen opgenomen in het Bidbook, specifiek voor deze verwerving (inclusief bijkomende kosten) middelen ter beschikking gesteld, groot € 5.000.000,-. De voor aankoop benodigde additionele kosten (o.a. notaris- en taxatiekosten) zijn geraamd op € 30.000,-.

Communicatie

Aansluitend aan uw besluitvorming zal Plu CV / Plu Beheer BV in kennis worden gesteld.

Evaluatie

Planning, procedure en uitvoering

Raad januari/februari 2017

Passeren akte: februari/maart 2017

Bijlagen

1. Koopovereenkomst
2. Taxatierapport

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de wnd. secretaris,
drs. D. Schipperheijn

de burgemeester,
R.K.H. Krewinkel

Heerlen

pagina 5/6

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. registratienummer;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

1. Bij wijze van een zienswijze in te stemmen met het principebesluit van burgemeester en wethouders met betrekking tot:

Aankoop door de gemeente van de vastgoedpositie van Plu CV / Plu Beheer BV in Schinkelkwadrant-Zuid voor een koopsom van € 4.600.000,- k.k. en voorts zoals vervat in de koopovereenkomst van 20 december 2016.

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad der gemeente Heerlen van

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

R.K.H. Krewinkel