

# Heerlen

## VOORSTEL

### college van burgemeester en wethouders

Datum:

14 september 2018

Registratienummer:

BWV-18003349

Auteur:

M. Stikkelbroeck

Afdeling:

36.13.3 Cl.

Vastgoedontwikkeling

Telefoonnummer:

4674

Mede-auteur:

N. Simons

Openbaarheid:

Openbaar

Ambt. Opdrachtgever:

Programmamanager

Herstructurering

Portefeuillehouder:

P.M.A van Zutphen

Parafenbesluit: Nee

Begrotingswijziging: Nee

Accorderen door directie:

Nee

Persbericht: Nee

Prot. Act. Info. Plicht: Ja

### Onderwerp:

aangaan Letter of Intent (LOI) met M Seven, gevestigd te Amsterdam ten behoeve van de aankoop van het kantoorpand Parallelweg 2 / 2-a

### Voorstel:

1. In principe akkoord te gaan met het bereikte onderhandelingsresultaat met betrekking tot de verwerving van M Seven, gevestigd te Amsterdam, van het tijdelijk erfpachtrecht op de percelen kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie D nummers 9852 en 9853 en het daarop aanwezige kantoorpand plaatselijk bekend Parallelweg 2 en 2-a, inclusief aanhorigheden, zulks voor een koopsom van € 1.600.000,- k.k. en onder de voorwaarden zoals vervat in de Letter of Intent (LOI).

## Onderwerp

aangaan Letter of Intent (LOI) met M Seven, gevestigd te Amsterdam ten behoeve van de aankoop van het kantoorpand Parallelweg 2 / 2-a

## Inleiding/aanleiding

### 1. CONTRACTUELE VERPLICHTING

Uit de Ontwikkelings-Realisatie Overeenkomst (ORO) uit 2010 en de Uitvoeringsovereenkomst (UO) uit 2012, gesloten in het kader van de herontwikkeling en realisatie van het project Maankwartier, vloeit voor de gemeente de verplichting voort aan NS Vastgoed B.V. een cascoruimte te leveren voor een bewaakte rijwielstalling, die geschikt moet zijn om 350 fietsen te kunnen stallen. Ten tijde van de totstandkoming van de UO werd de fietsenstalling voorzien in het project Maankwartier zelf en wel werd daarvoor de locatie B` aangewezen, in de directe aanwezigheid van de toegang naar het station. Deze locatie is eigendom van Weller. De ondernomen acties gericht op de uitvoering van de contractueel benoemde locatie hebben ertoe geleid dat met de projectpartners al enige tijd gezocht naar een alternatieve geschikte plek.

### 2. BEHOEFTE AAN STALLINGSPLAATSEN

Naast invulling van de contractuele verplichting vanuit het project Maankwartier moeten er, gezien de huidige ondercapaciteit, additionele fietsstallingsplaatsen komen in de openbare ruimte voor reizigers en bezoekers die niet tot de abonenthouders van NS behoren.

Tegelijkertijd is duidelijk geworden dat los van voormelde contractuele verplichting er een autonome behoefte is aan een bewaakte rijwielstalling voor de binnenstad. De behoefte aan stallingsplekken bedraagt minimaal 700/750, de ambitie is om te komen tot zeker 1.000 stallingsplekken aan de zuidkant van Maankwartier.

In 2014 is de voorkeur uitgesproken om een gecombineerde fietsenstalling te realiseren voor NS reizigers en bezoekers van de binnenstad. Om het gebruik van een dergelijke stalling te stimuleren en de kwaliteit van de binnenstad te vergroten is de gemeentelijke koers hierbij geweest om een gratis bewaakte stalling aan te bieden waarbij eveneens voldoende stallingscapaciteit voor elektrische fietsen worden gerealiseerd. De keuze voor gratis bewaakt parkeren is door het cluster verkeer gemaakt op basis van het huidige bestaan van een gratis bewaakte fietsenstalling in Heerlen en de doelstelling van het Actieplan Fiets van de Gemeente Heerlen om het fietsgebruik in Heerlen te verhogen.

In het bidboek Urban Heerlen (2016) is ambitie 25: "We realiseren een bewaakte en overdekte fietsenstalling aan de noordkant van het centrum."

### 3. LOCATIEMOGELIJKHEDEN

In de afgelopen periode zijn voor de realisatie van een dergelijke fietsenstalling ca. 15 locaties op hoofdlijnen met elkaar vergeleken (zie bijlage I). Met inachtneming van de criteria van NS/Prorail is een viertal locaties ook werkelijk geschikt te maken: B' in het Maankwartier zelf, De Wellerij, de Royal en Parallelweg 2 / 2-a. Hieruit komt de locatie Parallelweg 2 / 2-a als voorkeurlocatie naar voren.

Gesprekken met eigenaar van de locatie Parallelweg 2 / 2-a, M Seven EREIP IV DutchpropCo 2 B.V., hierna: M Seven, hebben geleid tot een beginsel-overeenstemming over de aankoop van het pand. Deze beginsel-overeenkomst is vervat in een LOI.

### **Kader**

Centrum

Nieuwe ontwikkeling: Ja

Vanuit het project Maankwartier is weliswaar steeds rekening gehouden met het ter beschikking stellen aan NS Vastgoed B.V. van een casco-rijwielstalling voor NS-reizigers; een verwerving van een locatie voor een gecombineerde fietsenstalling is niet voorzien. Gelet op de contractuele verplichting van de gemeente is het van belang de realisatie van een gecombineerde fietsenstalling in de pas te laten lopen met de voortgang van het project Maankwartier.

### **Kernthema:**

Centrum

### **Bevoegdheid**

College

### **Voorstel**

1. In principe akkoord te gaan met het bereikte onderhandelingsresultaat met betrekking tot de verwerving van M Seven, gevestigd te Amsterdam, van het tijdelijk erfpachtrecht op de percelen kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie D nummers 9852 en 9853 en het daarop aanwezige kantoorpand plaatselijk bekend Parallelweg 2 en 2-a, inclusief aanhorigheden, zulks voor een koopsom van € 1.600.000,- k.k. en onder de voorwaarden zoals vervat in de Letter of Intent (LOI).

### **Argumenten**

*1.1 De LOI geeft de gemeente exclusiviteit aangaande het verwervingstraject van het object Parallelweg 2 / 2-a binnen de in de LOI gestelde kaders en voor een koopsom van € 1.600.000,- k.k.*

Verkoper stelt de gemeente in de gelegenheid een due diligence onderzoek te doen naar het object en zijn aanhorigheden opdat de gemeente zich een beeld kan vormen van het te verwerven object in relatie tot het beoogde doel. Daartoe heeft verkoper onder meer een uitgebreide dataroom ter beschikking gesteld. De transactie betreft een as-is where-is-aankoop. Aankoop van het object vindt plaats in de staat waarin het zich thans bevindt en verder staande op een ondergrond waarvan het bloot-eigendom bij NS Vastgoed B.V. ligt, en op basis van een tijdelijk afgekocht erfpachtrecht, eindigende op 31 mei 2045, aan (rechtsvoorgangers van) verkoper heeft uitgegeven.

*1.2 Gelet op de uitgesproken wens het fietsparkeren in het centrum, ten zuiden van het Maankwartier, gecombineerd op te pakken en voorts met inachtneming van de criteria van Prorail is een nadere locatiestudie verricht, waarbij de locatie Parallelweg 2 / 2-a als beste naar voren is gekomen.*

De locaties die in aanmerking komen voor een fietsenstalling die aan de criteria van NS/Prorail voldoen, zijn: de Royal, bouwdeel B`, de Wellerij en Parallelweg 2 / 2-a.

Het gebruik van de Royal als fietsenstalling past niet in het herontwikkelings-perspectief zoals dat op dit moment samen met de Stichting Boei en bioscoop- c.q. filmondernemers onderzocht wordt. B' kan niet het gewenste aantal stallingsplekken voor een gecombineerde fietsenstalling accommoderen en valt om die reden af. Ten aanzien van de Wellerij heeft NS/Prorail aangegeven dat deze locatie volgens hun alleen geschikt te maken is als stallingslocatie wanneer een toegang wordt gerealiseerd aan het Zuidplein. Dat betekent dat de Wellerij moet worden doorgebroken dwars door het Royal/Maxim/Rivoli complex ter hoogte van de Rivoli. Voor de locatie Parallelweg 2 / 2-a is door Wiebenga Consultants een quickscan opgesteld voor inpassing van de fietsenstalling op deze locatie (bijlage II). Hieruit komt naar voren dat inpassing en realisatie van ca. 1.000 stallingsplekken goed mogelijk is. Naast realisatie van de fietsenstalling resteert er ca. 1.800 m<sup>2</sup> VVO kantoorruimte in het pand.

*1.3 De aankoop is verantwoord omdat de aankoop en transformatie aan diverse beleidsdoelen wordt bijgedragen.*

Het dossier fietsenstalling kent reeds een geruime looptijd. Er zijn diverse locaties onderzocht. Met Weller zijn mogelijkheden verkend met betrekking tot de verwerfbaarheid van de locatie B` (de contractuele locatie), maar ook de Wellerij. Nog los van voornoemde bouwkundig gerelateerde beperkingen van deze locaties als (gecombineerde) fietsenstalling, was de vraagprijs erg fors te noemen. Reden waarom eind 2017 een taxatierapport is opgesteld voor de nu voorliggende locatie, zonder dat op dat moment een concreet aankoopvoornemen bestond. Op basis van een uitpandige bezichtiging is de waarde met inachtneming van het feit dat de gemeente vrijgesteld is voor de overdrachtsbelasting, bepaald op € 1.245.500,-. M Seven is sinds december 2016 eigenaar. De koopsom waartegen eigenaar bereid is te verkopen bedraagt € 1.600.000,- k.k.

Sinds het uitbrengen van het taxatierapport is de regionale kantorenmarkt aangetrokken. De markt van Parkstad Limburg laat voor het eerst sinds 2007 een hoge marktdynamiek zien. Dit geldt zowel voor de gebruikersmarkt als ook voor de beleggingsmarkt. Voor het voorliggende object geldt dat eveneens. Eigenaar heeft in de afgelopen periode een tweetal huurtransacties gesloten. Bij de transformatie van (een deel van) het pand naar fietsenstalling worden kantoorruimtes geamoveerd, hetgeen een in het Bidboek opgenomen ambitie is. De aankoop is derhalve een verantwoorde aankoop.

## **Tegenargumenten en risico's**

*1.1.1 De gemeente beweegt zich op de vastgoedmarkt en grijpt in terwijl beleidsmatig een actief grondbeleid niet als wenselijk wordt gezien.*

Als gevolg van het Urban Heerlen programma met daarin de wens tot minder kantoren en winkels in het centrum is het noodzakelijk om soms actief te handelen op de markt. Het grondbeleid laat dit echter niet toe en zou eerst moeten worden aangepast voor uitzonderingen.

*1.1.2 Ten tijde van aankoop is nog niet bekend op welke wijze op de locatie een fietsenstalling zal worden gerealiseerd.*

Er moeten nog keuzes gemaakt worden op welke wijze de te verwerven locatie wordt ingezet voor een gecombineerde fietsenstalling. Sloop en nieuwbouw of transformatie. Volgens de door Wiebenga Consultants opgestelde quickscan is transformatie mogelijk.

Het object is geschikt te maken voor een fietsenstalling met een capaciteit van ca. 1.000 stallings-plekken. Alsdan resteert nog circa 1.800 m<sup>2</sup> VVO aan kantoorruimte. Het is geen gemeentelijke taak om kantoren te exploiteren.

### **Kosten en dekking**

De totale kosten verbonden aan de aankoop betreffen € 1.605.000,-

We dekken deze kosten naar rato van de stallingsbehoefte tussen het project Maankwartier en Centrum, zijnde 40-60. Vorenstaande betekent dat vanuit de GREX Maankwartier aan de aankoop een bijdrage wordt geleverd van € 650.000,- en vanuit het Centrum / Bidboek € 955.000,-.

Binnen de budgetten van het Bidboek (provinciale bijdrage Stedelijke Ontwikkeling) is een bedrag van € 700.000,- voorzien voor de realisatie van een fietsenstalling. De overige €255.000,- worden voorsnog ook hieruit gefinancierd, en later verrekend met eventuele subsidies.

In de GREX Maankwartier is rekening gehouden met een bedrag van € 450.000 voor een fietsenstalling. Daarnaast kan binnen de GREX Maankwartier een bedrag van € 200.000 worden gerealiseerd. Deze reallocatie is mogelijk omdat het projectbureau Maankwartier momenteel huurder is van het te verwerven pand. Bij verkoop aan de gemeente kan de huur en bijbehorende kosten ingezet worden voor de aankoop van het pand.

Het BVV verplicht ons om investeringen te activeren. Een investering leidt tot kapitaallasten. Deze kapitaallasten dekken we af uit een reserve ter afdekking van kapitaallasten. De bijdrage uit het Bidboek en uit de GREX Maankwartier storten we in deze reserve ter afdekking van kapitaallasten.

### **Communicatie**

Met eigenaar zal in overleg worden getreden op welke wijze over de aankoop wordt gecommuniceerd.

### **Evaluatie**

Niet van toepassing

### **Planning, procedure en uitvoering**

ACTIE	
Behandeling in B&W	25-09-2018
Behandeling in raadcie.	10-10-2018
Behandeling in raad	31-10-2018
Besluitvorming def. overeenkomst in mandaat	01-11-2018
Notarieel transport	07-11-2018

### **Bijlagen**

1. Vergelijkingsmatrix
2. Rapport van Wiebenga Consultants

3. Letter or Intent