

Aan
het college van B&W
Afschrift aan

Nota

Datum
24-11-2011
Ons kenmerk
1196492
Opsteller
Theo Eekhout
Bijlage

Onderwerp
plan van aanpak bij afstoten van gemeentelijke
huisvestingslocaties voor en na ingebruikname van het
nieuw stadskantoor

Aanleiding

In het spoorzonegebied komt een stadskantoor, dat vanaf november 2015 door de gemeente Delft in gebruik zal worden genomen waarbij eerst 80% zal worden gebouwd en daarna de resterende 20%). Dit betekent dat een aantal locaties die nu ten behoeve van de gemeentelijke huisvesting in gebruik zijn, afgestoten kunnen worden. Omdat bij de bouw van het stadskantoor rekening is gehouden met de inzet van de vrijvallende exploitatielasten en een verkoopopbrengst voor de Phoenixstraat 16 en de Oude Delft 137, dient zodanig gehandeld te worden dat tijdig duidelijkheid bestaat over het afstoten van de desbetreffende huisvestingslocaties en de werkelijke financiële opbrengst. Er dient dus snel en adequaat gehandeld te worden. Om snel en adequaat te kunnen handelen is onderstaand een algemeen en locatiegericht plan van aanpak geformuleerd, waarbij de nodige flexibiliteit betracht zal worden mochten reële alternatieve exploitaties gevonden worden cq zich voordoen.

Huisvestingslocaties

Onderstaande huisvestingslocaties worden afgestoten in verband met de toekomstige ingebruikname van het stadskantoor:

Adres	Eigendom / verhuurd	Verhuisdatum HNK
Oude Delft 137 (Jongenshuis)	Eigendom	Eind 2016
Phoenixstraat 16	Eigendom	Eind 2016
Staalweg 1	Eigendom	Eind 2015 (voor Stadsbeheer en de groenpost dient een alternatieve locatie gezocht te worden)
Westlandseweg 40 (Rode Haan / Werkplein)	Eigendom	Naar verwachting eind 2016
Barbarasteeg 2	Gehuurd	Nu al niet meer als huisvestingslocatie in gebruik
Martinus Nijhofflaan 2 (Torenhove)	Gehuurd	Eind 2015

Omgevingsfactoren / algemene uitgangspunten bij plan van aanpak

Sinds de financieel-economische ontwikkelingen in 2008 verkeert ook de vastgoedmarkt in een crisis, hetgeen onder andere tot gevolg heeft dat veel kantoorpanden leegstaan en vastgoed in waarde is gedaald. De brede verwachting is dat de vastgoedmarkt voor kantoren niet snel zal aantrekken. Demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen als het nieuwe werken, kunnen zelfs tot een structureel lagere marktvraag leiden.

Wat van belang is, is het gegeven dat de locaties uiterlijk over vier / vijf jaar afgestoten moeten zijn, om tijdig dekking voor HNK te kunnen opleveren. Het heeft daarom de voorkeur om een locatie zo snel mogelijk te verkopen. Ook als dat gebeurt nog voordat HNK in gebruik genomen kan worden. Daarbij wordt een sale- en leasebackconstructie, op basis van een voor de gemeente Delft budget neutrale transactie, in overweging genomen, evenals een tussentijdse herhuisvesting. Omdat we rekening houden met een voortijdige verkoop van de huidige gemeentelijke huisvestingslocaties worden scenario's opgesteld met mogelijkheden waar de desbetreffende organisatieonderdelen – tijdelijk – ondergebracht kunnen worden in afwachting van de ingebruikname van HNK. Naast financiële overwegingen, zullen ook ruimte technische overwegingen en de veronderstelde overlast voor burgers, instellingen en gemeentelijke organisatie onderdelen, meegenomen worden. Daarbij is het uitgangspunt dat tussentijdse verhuizingen tot een minimum beperkt blijven.

Delft wil de leegstandproblematiek op de vastgoedmarkt, en dan in dit geval met name de kantorenmarkt, niet nog extra vergroten. Voor wat betreft de vastgoedobjecten in eigendom geven we voor de locaties Staalweg 1 en Phoenixstraat 16 de voorkeur aan herontwikkeling c.q. alternatief gebruik. Een dergelijke herontwikkeling of alternatief gebruik laten we door een private partij realiseren.

Omdat bij een herontwikkeling veel zaken om de hoek komen kijken die van belang zijn voor een financieel succesvolle afwikkeling, worden de voor- en nadelen ervan goed onderzocht. Daarbij wordt niet uitgesloten dat herontwikkeling, ten opzichte van een "platte verkoop" zonder verplichting tot herontwikkeling, niet de financieel meest gunstige optie is. De financiële consequenties zullen tegen de consequenties voor de Delftse vastgoedmarkt en het algemeen maatschappelijk belang afgewogen worden. De voor het stadskantoor geraamde incidentele en structurele dekking, blijft uiteraard als referentie gelden.

Plan van aanpak per vastgoedtype / locatie

Gehuurd vastgoed

Voor de gehuurde vastgoedobjecten hoeft niet persé een strategisch plan van aanpak gemaakt te worden. De huur wordt opgezegd op een daartoe geëigend moment, rekening houdend met de gefaseerde ingebruikname van HNK en de noodzaak wellicht om een gehuurd object als

overlooplocatie te benutten. Dat laatste zal dan vooral gelden voor de locatie aan de Martinus Nijhofflaan 2.

Het kantoorpand Barbarasteeg 2 is door de gemeente Delft niet meer als huisvestingslocatie in gebruik. De locatie wordt met toestemming van de eigenaar onderverhuurd aan onder andere OBS. Na beëindiging van de huurperiode wordt het huurcontract door de gemeente Delft beëindigd of zelfstandig voortgezet door OBS.

Het huurcontract van de Martinus Nijhofflaan wordt door de gemeente Delft beëindigd op het moment dat de locatie ontruimd kan worden in verband met de ingebruikname van het stadskantoor en niet nodig is als eventuele overlooplocatie.

De vrijvallende huur- en gebruikerslasten voor de gehuurde locaties aan de Barbarasteeg en de Martinus Nijhofflaan komen bij beëindiging beschikbaar voor het stadskantoor.

Vastgoed in eigendom

Met betrekking tot de financiering van HNK is rekening gehouden met een verkoopopbrengst van de locaties Oude Delft 137 en Phoenixstraat 16.

Locatie Oude Delft 137

Voor de locatie Oude Delft 137 wordt, mede gezien de aard en de ligging van het vastgoed, het verkooprisico klein geacht. Voor deze locatie wordt actief naar een nieuwe eigenaar gezocht. Omdat de kans groot is dat deze locatie in 2012 al verkocht wordt, wordt nu ook al gekeken naar mogelijkheden om de aldaar gehuisveste organisatieonderdelen elders, zoveel als mogelijk binnen de bestaande huisvestingslocaties, te herhuisvesten.

Phoenixstraat 16

Voor deze locatie is sprake van een verkooprisico. Door nu al zelf actief op zoek te gaan naar een nieuwe eigenaar is dit risico te overzien.

1. Herontwikkeling van de locatie Phoenixstraat 16 wordt niet uitgesloten, maar dat laten we over aan de nieuwe eigenaar. Bij herontwikkeling van de locatie Phoenixstraat 16 kijken we nadrukkelijk naar de aansluiting met de oude binnenstad en het spoorzonegebied.

Ook hier geldt dat de voor het stadskantoor geraamde incidentele en structurele dekking, als onderhandelingsreferentie geldt.

Staalweg 1

Voor de locatie Staalweg 1 wordt binnen de begroting HNK rekening gehouden met een structurele bijdrage uit verhuur van het kantoorcomplex van die locatie. Voortschrijdend inzicht heeft ons tot de voorkeur voor

herontwikkeling gebracht. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met de verhuizing van Stadsbeheer, inclusief de groenpost, naar een andere locatie. Ook bij herontwikkeling blijft het eerder ingeboekt bedrag uit verhuur ten behoeve van de bouw en de exploitatie van het stadskantoor overeind.

Wij zijn voor de locatie Staalweg 1 dan ook actief op zoek naar een ontwikkelaar/belegger. Gezien de gunstige ligging van deze locatie aan de Staalweg en ook de wil van de gemeente Delft om deze locatie vroegtijdig af te stoten, worden de kansen op vroegtijdige vervreemding van deze locatie hoog geacht.

In samenwerking met de gemeentelijke Facilitaire Dienst en Stadsbeheer, wordt actief gezocht naar vervangende huisvestingsmogelijkheden voor Stadsbeheer, inclusief groenpost.

Westlandseweg 40

Voor de locatie Westlandseweg 40 geldt dat met een verkoopopbrengst van dit object geen rekening is gehouden in het project HNK. Wel met de vrijvallende structurele interne huurlasten. Dat met een verkoopopbrengst geen rekening is gehouden, is gelegen in het feit dat bij de bouw van dit kantoorcomplex annex brandweerkazerne is afgesproken dat een verkoopopbrengst als compensatie ingezet wordt voor de investerings- en exploitatielasten. Voorgesteld wordt om ook deze opbrengst, bij een eventuele verkoop op termijn, voor HNK in te zetten.

Gezien de ligging, nabij een ov-knooppunt, en de stedenbouwkundige situatie ná realisatie van de bovengrondse herontwikkeling van het spoorzonegebied, wordt verwacht dat dit een aantrekkelijk vastgoedobject zal worden. Verkoop op korte termijn zal, mede gezien de nu nog hoge boekwaarde weinig opleveren, dan ook minder "winst" opleveren dan over een aantal jaren.

Hoewel nog niet zeker, zal deze locatie naar verwachting eind 2015 vrij kunnen komen zodat voor de zekerheid wel actief gezocht naar alternatieve huurders voor de vrijkomende ruimten. Daarbij wordt gezocht naar huurders die kunnen opteren voor BTW-belaste verhuur, omdat anders een deel van de teruggevorderde BTW op de investering terugbetaald moet worden (deze fiscale volgtermijn eindigt uiterlijk in 2017), en de BTW op de exploitatielasten niet meer of slechts deels verrekend kan worden. Omdat Vastgoed tijdig op zoek gaat naar nieuwe huurders én omdat deze locatie bij herontwikkeling van het spoorzonegebied, zeker in vastgoedtechnische zin voor ondernemers, gunstig is gelegen, is bij het vinden van nieuwe huurders sprake van een normaal risicoprofiel.

Op enig moment, afhankelijk van de fasering van de bovengrondse ontwikkeling van het spoorzonegebied, zal de locatie verkocht kunnen worden. Tegen die tijd zal ook de nu nog hoge boekwaarde door afschrijving zijn afgenomen.

Verantwoordelijkheid, opdracht en rol afdeling Vastgoed

Verantwoordelijkheid

Vastgoed behartigt op ambtelijk niveau de eigenaars- en huurdersbelangen van de gemeente Delft. Ten aanzien van de huisvestingspanden wordt hierbij de nuancering gemaakt dat Facilitaire Diensten als interne huurder de belangen van de gebruikers behartigt.

Opdracht

De opdracht die Vastgoed heeft meegekregen is het zorgen voor een “doelmatige en beheersbare inzet, ontwikkeling en exploitatie van het gemeentelijk onroerend goed”. Voor Vastgoed betekent dit dat zij in beslissingen over de inzet van vastgoed moet (kunnen) optreden als het bedrijfseconomische, het *zakelijk* vastgoed “geweten” van de gemeente. Voor andere ambtelijke organisatieonderdelen is het zaak het maatschappelijk (publiekrechtelijk) beleid vorm te geven.

Rol

Vastgoed zal dan ook met de uitvoering van dit plan van aanpak worden belast.

Aandachtspunt

Uit contacten met andere instellingen blijkt dat een aantal van hen worstelt met, of op zoek is naar een toekomst bestendige huisvesting. Daarbij gaat het ook om instellingen, die net als een aantal van onze huisvestingslocaties, gehuisvest zijn of willen zijn in of in de directe omgeving van de te herontwikkelen spoorzone. Ook met deze partijen zal Vastgoed in overleg treden om te bezien of en wat we voor elkaar kunnen betekenen. Daarnaast wordt de gemeente Delft in z'n algemeenheid regelmatig benaderd door externe partijen, zoals ontwikkelaars, beleggers, woningcorporaties, enz., over vastgoedontwikkelingen in Delft. Het is goed te benadrukken dat Vastgoed vanwege haar verantwoordelijkheid en opdracht hét gemeentelijk organisatieonderdeel is dat dergelijke contacten onderhoudt, uitbouwt en verder in de organisatie uitzet. Daarmee wordt het gemeentelijk “gezicht” herkenbaarder en de in- en externe coördinatie verbeterd waardoor het onderhavige plan van aanpak succesvol kan worden uitgevoerd.

Conclusie

De toekomstige ingebruikname van het nieuw stadskantoor (HNK) betekent dat de huidige huisvestingslocaties geheel of merendeels afgestoten kunnen worden. In de dekking van de exploitatiekosten van het nieuw stadskantoor is ook rekening gehouden met het feit dat bestaande exploitatielasten vrij zullen vallen. Ook is rekening gehouden met een verkoopopbrengst.

De gemeente Delft wil niet dat met het afstoten van haar bestaande huisvestingslocaties de leegstandproblematiek voor kantoren in Delft, ook al is het leegstandpercentage ten opzichte van de regio minder negatief, wordt

vergroot. De gemeente Delft spreekt dan ook de voorkeur uit voor herontwikkeling of alternatief gebruik van een aantal bestaande kantoorlocaties. Met het uitspreken van deze voorkeur, dient rekening gehouden te worden met het optreden van een spanningsveld als het gaat om de wens om de hoogst haalbare opbrengst te behalen. De voor HNK geraamde dekking blijft als onderhandelingsreferentie gelden.

Om het verkooprisico te verkleinen gaat de gemeente Delft uit van de gedachte dat een bestaande locatie al voor de ingebruikname van het nieuw stadskantoor verkocht of herontwikkeld kan worden zodra een marktpartij zich meldt. Dat betekent dat er per locatie scenario's opgesteld worden op welke wijze de aldaar gehuisveste organisatieonderdelen indien nodig geherhuisvest kunnen worden.

Voorstel

Voorgesteld wordt om:

1. akkoord te gaan met het in deze nota geschetste plan van aanpak;
2. nu al actief op zoek te gaan naar een andere eigenaar voor de locaties in eigendom en daarmee, indien nodig, afspraken maken over een tijdelijke (terug)huur onder budget neutrale omstandigheden (vorm van sale & leaseback)
3. proactief op zoek te gaan naar vervangende huisvesting voor het organisatieonderdeel Stadsbeheer, inclusief de groenpost op de Staalweg;
4. scenario's voor herhuisvesting bij voortijdig afstoten van locaties uit te laten werken;
5. voor de locatie Staalweg niet langer uit te gaan van verhuur van de kantoorruimten, maar van herontwikkeling. De voor HNK geraamde dekking blijft als onderhandelingsreferentie gelden.
6. Voor de locatie Westlandseweg 40 te besluiten om een eventuele verkoopopbrengst op termijn in te zetten voor HNK.
7. de afdeling Vastgoed het voortouw te laten nemen in het onderhouden en uitbreiden van de gemeentelijke vastgoedcontacten met betrekking tot dit dossier.