



Samenvatting

Het college geeft Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère B.V. opdracht om de huurovereenkomst met Thomas Regout voor het pand Industrieweg 40 aan te passen. Belvédère WOM is eigenaar van het pand dat in 2000 is aangekocht voor de gebiedsontwikkeling Belvédère. Thomas Regout wil vanwege groeiverwachtingen grote investeringen verrichten. Voorwaarde hiervoor is langjarige zekerheid voor het gebruik van de locatie. Daarom wordt de huurovereenkomst die loopt tot en met 1 januari 2021 met 15 jaren verlengd. Op basis van marktconformiteit en de termijnverlenging wordt de huurprijs vanaf 1 januari 2016 van € 430.000,= tot € 390.000,= verlaagd. Ook worden afspraken gemaakt over een gedeeltelijke onthuring bij positieve besluitvorming in het tramdossier. Alle overige condities blijven gelijk. Vanwege deze ontwikkeling wordt de locatie uit het zoekgebied PDV fase 2 gehaald. Los van de actuele POL-discussie over retail-PDV-ontwikkelingen blijft binnen het resterende zoekgebied voldoende ruimte over voor maximaal 30.000 m2 PDV fase 2.

Beslispunten

Het college wordt gevraagd te besluiten tot:

1. Het verlengen van de huurtermijn vanaf 1 januari 2021 met 15 jaren;
2. Het handhaven van de overige condities uit de huurovereenkomst zoals indexering en groot en klein onderhoud voor rekening van de huurder;
3. Het verlagen van de huidige huurprijs met ingang van 1 januari 2016 met afgerond 10% van € 430.000,= tot € 390.000,=;
4. Het gedeeltelijk onthuren ten behoeve van het tramdossier tegen een eenmalige vergoeding van € 40.000,= mits definitieve positieve besluitvorming van alle partijen over het tramdossier en ten laste van het voorziene budget tram, onderdeel verwervingen;
5. Vooruitlopend op de nota over de PDV fase 2, de locatie Thomas Regout uit het zoekgebied PDV fase 2 te halen;
6. De directie WOM op te dragen om tot uitvoering over te gaan van uw besluit.



1. Aanleiding

WOM is eigenaar van het pand Industrieweg 40. Het betreft een van de eerste aankopen ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Belvédère daterende uit 2000. Het object is vervolgens terugverhuurd aan Thomas Regout. Thomas Regout heeft een huurcontract tot 1 januari 2021. Thomas Regout is - gezien haar huidige orderportefeuille en groeiverwachtingen - voornemens om grote investeringen te verrichten. De voorkeur van Thomas Regout gaat ernaar uit om deze investeringen te doen op de huidige locatie mits er zekerheid kan worden geboden op lange termijn door de verhuurder-WOM.

2. Context

Deze collegenota heeft een relatie met:

- Herijking grex Belvédère 2015;
- Bestemmingsplan Noorderbrug en omgeving, PDV-ontwikkeling;
- Nota grond- en vastgoed beleid van de gemeente Maastricht.

3. Gewenste situatie

3.1 *De locatie Thomas Regout in relatie tot herontwikkeling*

De locatie Thomas Regout is gekocht voor de gebiedsontwikkeling Belvédère. Oorspronkelijk voor de stedelijke programmering was hier een woningbouwontwikkeling voorzien.

Na de stedelijke programmering werd de locatie opgenomen in het zoekgebied PDV fase 2 en in het bestemmingsplan Noorderbrug en omgeving meegenomen als bedrijfsbestemming met daarop een wijzigingsbevoegdheid van uw college naar PDV.

Dit zoekgebied PDV fase 2 en de wijzigingsbevoegdheid omvat een groter gebied dan benodigd voor 30.000 m2 PDV fase 2. Dat was destijds een bewuste keuze omdat niet bekend was wat de toekomst was van de bedrijven binnen dat zoekgebied. Met andere woorden de exacte positionering van PDV fase 2 werd mede afhankelijk gemaakt van mogelijke bewegingen op het vlak van de bedrijven, niet gestuurd vanuit een mogelijke PDV fase 2 ontwikkeling maar gestuurd vanuit de bedrijven zelf. Het werkgelegenheidsbelang lag hieraan ten grondslag. Deze strategie is destijds expliciet met de raad gedeeld.

Nu Thomas Regout te kennen heeft gegeven op de huidige locatie te willen groeien, past het binnen deze strategie om de locatie Thomas Regout uit het zoekgebied PDV fase 2 te halen.



Daarmee wordt het bedrijf publiekrechtelijk zekerheid geboden naast de privaatrechtelijke zekerheid middels de huurverlenging.

Er blijft binnen het resterende zoekgebied voldoende ruimte over voor de PDV fase 2.

Momenteel wordt de collegenota PDV fase 2 voorbereid.

Daarin komen aspecten terug als het verder verkleinen van het zoekgebied omdat een tweede bedrijf binnen het zoekgebied te kennen heeft gegeven op de huidige locatie te willen investeren.

Het zoekgebied dat dan nog resteert, is nog altijd groot genoeg voor de beoogde ontwikkeling van maximaal 30.000 m² en past ook nog altijd binnen het zogenaamde "kralensnoermodel" zoals dat is verwoord in het bestemmingsplan. Dat kralensnoer zag toe op de koppeling PDV fase 1 en PDV fase 2 in Bosscherveld via Grootchalige Detailhandelsvestiging (GDV) in Sphinx naar kernwinkelgebied.

De resultaten van de actuele POL-discussie over retail in Limburg waar PDV fase 2 deel van uitmaakt, komen terug in de nota alsmede de door de raad aangehouden CDA motie over de branchering PDV fase 1 en PDV fase 2.

3.2 Onthuring t.b.v. de tram

Ingevolge het verwervingsplan tram dat in het kader van de variantenstudie door de raad en door Provinciale Staten is vastgesteld, is een klein stukje grond met opstal nodig ter plekke van de locatie Thomas Regout voor het maken van een onderstation. Dat onderstation is bedoeld om de tram te voeden met elektriciteit.

In het kader van de huurverlenging is met Thomas Regout gesproken over de onthuring van grond met opstal op basis van het in het verwervingsplan vastgestelde budget.

Er is daarover overeenstemming. In het kader van de huurverlenging zal dat worden vastgesteld met dien verstande dat de uitvoering van deze afspraak wordt gekoppeld aan definitieve positieve besluitvorming over het tramdossier.

3.3 Koop dan wel huurverlenging van de locatie

Op verzoek van Thomas Regout zijn in eerste instantie de mogelijkheden van een eventuele verkoop onderzocht. Deze mogelijkheid is snel afgefallen vanwege verschil van inzicht over de taxatiewaarde en de (on)mogelijkheden van financiering. Daarna is de optie verlenging huurcontract bekeken.



Daarover is onder voorbehoud overeenstemming bereikt, in die zin dat het huurcontract wordt verlengd met 15 jaar vanaf 2021 in combinatie met verlaging van de huidige huurprijs met 10%, gegeven de marktomstandigheden en de huurverlenging.

Voor wat betreft de huurverlaging ligt het advies van MVGM Vastgoedtaxaties-bedrijfshuisvesting daaraan ten grondslag.

De huurbepalingen aangaande groot en klein onderhoud voor rekening van de huurder en indexering blijven ongewijzigd.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

In de grex Belvédère (deelgrex III) is rekening gehouden met de huuropbrengsten tot 2023. Een verlaging van 10% van de huuropbrengsten heeft een negatieve invloed op de grex. Dit wordt grotendeels goedge maakt door de zekerheid die we nu hebben dat het pand vanaf 2021 niet leeg komt te staan respectievelijk daarna nog voor 15 jaar wordt verhuurd.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Tot op heden zijn de raad en derden-belanghebbenden niet betrokken geweest bij dit voorstel.



De raad is wel tijdens een zogenaamde zaterdagsessie geïnformeerd over de kwestie en heeft meegegeven om het dossier vanuit marktconformiteit te blijven benaderen.

In het kader van de aanpak PDV fase 2 ligt er de verwachting dat de raad daarover wordt geïnformeerd voorafgaande aan de procedure wijzigingsbevoegdheid PDV fase 2. Daarin kan ook de positie van Thomas Regout worden meegenomen.

11. Voorstel

Het college wordt gevraagd te besluiten tot:

1. Het verlengen van de huurtermijn vanaf 1 januari 2021 met 15 jaren;
2. Het handhaven van de overige condities uit de huurovereenkomst zoals indexering en groot en klein onderhoud voor rekening van de huurder;
3. Het verlagen van de huidige huurprijs met ingang van 1 januari 2016 met afgerond 10% van € 430.000,= tot € 390.000,=;
4. Het gedeeltelijk onthuren ten behoeve van het tramdossier tegen een eenmalige vergoeding van € 40.000,= mits definitieve positieve besluitvorming van alle partijen over het tramdossier en ten laste van het voorziene budget tram, onderdeel verwervingen;
5. Vooruitlopend op de nota over de PDV fase 2, de locatie Thomas Regout uit het zoekgebied PDV fase 2 te halen;
6. De directie WOM op te dragen om tot uitvoering over te gaan van uw besluit.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De huurverlenging zal op basis van uw besluit in WOM-verband worden afgehandeld.