

RAADSBESLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2070990	Elferdink, Sanne	DIR	Jan Bron
ONDERWERP			
Kredietaanvraag verhuur gereed maken units bouwdeel 6 voormalig MTS			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGELO BESLUIT:

1. een aantal kantoorunits – vooruitlopend op nieuwe huurders - verhuur gereed te maken ter bevordering van de verdere verhuur en ontwikkeling van bouwdeel 6 van de MTS en het WTC Businessdistrict en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 326.000;
2. Deze kosten te verantwoorden ten laste van de grondexploitatie van het WTC Businessdistrict;
3. Snelder Zijlstra bedrijfsmakelaars aan te trekken voor de bemiddeling en verhuur van kantoor/bedrijfsruimte in bouwdeel 6.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

De MTS locatie is onderdeel van het plan Hart van Zuid. In het masterplan Hart van Zuid is de ambitie vastgelegd om op deze plek het WTC Businessdistrict te ontwikkelen. Rondom het station van Hengelo wordt een internationaal vestigingsklimaat gerealiseerd. Er is daartoe een groeimodel ontwikkeld. Het bestaande vastgoed wordt tijdelijk benut om tot een start van het WTC Twente Businessdistrict te komen, waarbij de bouwdelen 5 en 6 geschikt worden gemaakt voor de WTC organisatie en de vestiging van aan het WTC Twente gelieerde bedrijven en instellingen. Hierdoor kan een vliegwieleffect ontstaan. Bouwdeel 5 is het afgelopen jaar met behulp van een provinciale bijdrage uit het programma innovatiedriehoek opgeknapt. Het WTC heeft in juli 2016 haar intrek genomen in het verbouwde bouwdeel 5 van de MTS locatie. Het is gewenst dat er op korte termijn een vervolg wordt gegeven aan de ontwikkeling met het verhuur gereed maken van enkele units in bouwdeel 6. Hiervoor wordt krediet gevraagd.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGELO,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2070990	Elferdink, Sanne	DIR	Jan Bron
ONDERWERP			
Kredietaanvraag verhuur gereed maken units bouwdeel 6 voormalig MTS			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

De MTS locatie is onderdeel van het plan Hart van Zuid. In het masterplan Hart van Zuid, dat op 3 februari 2009 door de gemeenteraad is vastgesteld, is de ambitie vastgelegd om op deze plek het WTC Twente Businessdistrict te ontwikkelen. Rondom het station van Hengelo wordt een internationaal vestigingsklimaat gerealiseerd. In deze visie wordt uitgegaan van een nieuwbouwontwikkeling op de voormalig MTS locatie.

De ambitie om op deze plek tot de ontwikkeling van het WTC Twente Businessdistrict te komen staat. Echter, door de crisis van de afgelopen periode is de weg er naar toe een andere dan wij oorspronkelijk dachten. Er is een groeimodel ontwikkeld. Het bestaande vastgoed wordt tijdelijk benut om tot een start van het WTC Twente Businessdistrict te komen. Hierdoor kan een vliegwieleffect ontstaan waardoor op langere termijn de ambitie kan worden waargemaakt.

Bouwdeel 5 is het afgelopen jaar met behulp van een provinciale bijdrage uit het programma innovatiedriehoek opgeknapt. Het WTC heeft in juli 2016 haar intrek genomen in het verbouwde bouwdeel 5 van de MTS locatie.

Investerings in bouwdeel 6 zijn beperkt gebleven tot enkele onderhoudsaspecten met als doel dit bouwdeel toonbaar te maken. Voor bouwdeel 6 was het uitgangspunt dat de transformatie en verbouw van bouwdeel 6 aan de hand van de vraag van de markt wordt opgepakt. Hierbij was het uitgangspunt dat de investering gedekt moet kunnen worden door de te realiseren huuropbrengsten van bouwdeel 6 en het pand op basis van het programma van eisen en de financiële mogelijkheden van de belangstellende aangepast wordt.

Voor het verhuurconcept in bouwdeel 6 hebben wij advies ingewonnen bij Snelder Zijlstra bedrijfsmakelaars. Over dit advies heeft overleg plaatsgevonden met het WTC, hetgeen nu resulteert in een concreet voorstel aan de raad om een aantal ruimten – vooruitlopend op nieuwe huurders – geschikt te maken voor directe en concrete verhuur.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

In 2014 is voor de voormalige MTS een plan ontwikkeld om de bouwdelen 5 en 6 geschikt te maken voor de WTC organisatie en de vestiging van aan het WTC Twente gelieerde bedrijven en instellingen (Bijlage 1, plattegrond MTS). Daarbij wordt gezocht naar een invulling met bedrijven die passen binnen een profiel van internationaal opererende bedrijven. Bedrijven die elkaar kunnen stimuleren en aanvullen, die elkaars netwerk kunnen gebruiken en interactie hebben met de WTC organisatie. Er wordt ingespeeld op een flexibele inzet waardoor starters en doorgroeiers op de markt een plek kan worden geboden tegen een prijs die aansluit bij deze behoefte.

De organisatie van WTC Twente heeft in juli 2016 haar intrek in het verbouwde bouwdeel 5 genomen. Het WTC Twente levert met haar specifieke dienstverlening en de fysieke vestiging in de directe omgeving van het Centraal Station Twente een aanzienlijke bijdrage aan de (eu)regionale positieversterking en is de poort tot internationaal zakendoen voor het in de regio potentievolle midden- en kleinbedrijf naar bedrijven elders in de wereld en naar mondiale markten. Dit werkt als aanjager voor de verdere (economische) ontwikkeling van het gebied en draagt bij aan het behoud en de versterking van reeds gevestigde bedrijven en instellingen en het aantrekken van nieuwe bedrijven/instellingen. Het is daarom zeer gewenst dat er op korte termijn een vervolg wordt gegeven aan de ontwikkeling met het verhuur gereed maken van enkele units in bouwdeel 6.

Voor het verhuurconcept in bouwdeel 6 hebben wij advies ingewonnen bij een bedrijfsmakelaar. Het advies van de bedrijfsmakelaar gaat in op een aantal aspecten. U treft het advies als bijlage 2 bij dit voorstel aan. De hoofdlijnen zijn:

1. Units: om de verhuurmogelijkheden van de leegstaande ruimte in bouwdeel 6 goed te etaleren, wordt geadviseerd meerdere units alvast verhuur gereed te maken op de wijze zoals dat ook in bouwdeel 5 is gebeurd. Voor potentiële huurders, die ruimten voor flexibele (tijdelijke) periodes wensen te huren, biedt dit het vooruitzicht dat men het gehuurde ook op korte termijn kan betrekken. Dit vraagt een voorinvestering, maar de verwachting is dat dit de verhuurkansen

vergroot.

2. Parkeren: door de makelaar wordt aanbevolen om een aantal bezoekersparkeerplaatsen op eigen terrein aan te leggen. Echter, bezoekers kunnen gebruik maken van de naast gelegen P&R garage. Wij onderzoeken of met Q-park (exploitant van de P&R garage) een arrangement afgesloten kan worden waarbij een bepaald aantal parkeerplaatsen tegen een aantrekkelijk tarief beschikbaar komen voor bezoekers en huurders van de bouwdelen 5 en 6.
3. Huurprijzen: De aanbevolen huurprijzen volgen in grote lijnen de bandbreedtes zoals eerder besproken en verwacht: 80 euro per m² met een toeslag van 20 euro per m² voor de ondersteunende diensten van het WTC.

Gereed maken kantoorunits

Naar aanleiding van het advies van de bedrijfsmakelaar is een plan ontwikkeld waarbij een deel van de begane grond van bouwdeel 6 verhuur gereed wordt gemaakt. Het gereedmaken van een aantal kantoorunits vergt een gestructureerde aanpak. Er wordt aangesloten op de uitstraling van bouwdeel 5. Hiervoor zullen de volgende werkzaamheden moeten worden verricht:

- a. De ruimten op de begane grond worden ontdaan van asbest;
- b. De tussenwanden, plafonds, vloerbedekking en allerlei bekabeling worden verwijderd, de ruimten worden teruggebracht tot casco;
- c. De ruimten worden verhuur gereed gemaakt, waarbij onder meer de plafonds, wanden, deuren, vloerbedekking, verlichting, data, en verwarming worden aangebracht. De afwerking en inrichting binnen zijn voor rekening van huurder.

De kosten van deze werkzaamheden zijn geraamd op € 326.000,- Dit betreft het gereed maken van 12 units op 600m², zoals weergegeven in de bijgaande tekening (bijlage 3).

Rolverdeling

In het kader van de herijking van de samenwerking in Hart van Zuid gaat de ontwikkeling van het WTC Twente Businessdistrict per 1 januari 2017 volledig over naar de gemeente Hengelo.

Aan het WTC is gevraagd of zij interesse heeft om de gereed gemaakte units in bouwdeel 6 af te nemen voor verhuur door het WTC. Het WTC heeft aangegeven geen rol te zien als verhuurder.

De verhuur en exploitatie van kantoorruimten komen daarom bij de gemeente te liggen. Wij stellen voor om de actuele bemiddeling en verhuur en de contractvorming met nieuwe huurders in handen te leggen van Snelder Zijlstra bedrijfsmakelaars. Om het unieke concept van het WTC Twente en de beschikbare ruimten te promoten wordt de markt door de bedrijfsmakelaar actief benaderd. De bedrijfsmakelaar ontvangt hiervoor een courtage. Via de EZ-afdeling en het WTC worden tevens kandidaten aangedragen bij de makelaar.

Het financieel, administratief en technisch beheer van het gebouw wordt uitgevoerd door het vastgoedbedrijf van de gemeente Hengelo.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

1. een aantal kantoorunits – vooruitlopend op nieuwe huurders - verhuur gereed te maken ter bevordering van de verdere verhuur en ontwikkeling van bouwdeel 6 van de MTS en het WTC Businessdistrict en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 326.000;
2. Deze kosten te verantwoorden ten laste van de grondexploitatie van het WTC businessdistrict;
3. Snelder Zijlstra bedrijfsmakelaars aan te trekken voor de bemiddeling en verhuur van kantoorruimte in bouwdeel 6.

FINANCIËLE ASPECTEN

Kosten

De kosten voor het verhuur gereed maken van een deel (circa 25%) van bouwdeel 6 worden geraamd op € 326.000. De kosten zijn als volgt opgebouwd:

Sloop en asbest verwijderen	€ 80.000
Bouwkosten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen	€ 61.000
Bouwkosten kantoorruimten	€ 185.000

Hiernaast moet rekening gehouden worden met de kosten van verhuur. Initieel worden deze kosten geraamd op €12.000. Binnen de grondexploitatie is onder plankosten budget opgenomen voor deze

kosten.

Dekking

Om de verbouwwerkzaamheden te kunnen uitvoeren wordt € 326.000 krediet gevraagd. Deze investering kan gedekt worden door de te realiseren huuropbrengsten uitgaande van verhuur t/m 2031.

Hierbij is ervan uitgegaan dat circa 40% van de verhuur gereed gemaakte oppervlakte verhuurd wordt in het eerste jaar. In het 2^e en het 3^e jaar wordt de rest van de ruimten verhuurd. Na het 3^e jaar is 95% van de ruimten verhuurd t/m 2031.

De huuropbrengsten worden op 1.1.2016 geschat op € 45.000 per jaar als alle ruimten verhuurd zijn. Deze jaaropbrengst is gebaseerd op het bijgevoegde advies van Snelder Zijlstra van september 2016, over onder andere huurprijzen.

Risico's

Op basis van het voorliggende advies zijn mogelijke risico's onderkend. De volgende risico's kunnen worden benoemd:

- **Bouwkosten**
De bouwkosten zijn geraamd op basis van aannames door een deskundige. De ervaring leert dat de kosten van verbouw lastiger in te schatten zijn dan de kosten van nieuwbouw. In het geval de bouwkosten 10% hoger zouden uitvallen, leidt dit tot een verslechtering van circa €39.000. Er zal op worden gestuurd een overschrijding van de bouwkosten te voorkomen en binnen de gestelde (financiële) kaders het project uit te voeren. Voor eventuele tegenvallers hebben wij in de bouwkostenraming rekening gehouden met een post onvoorzien van 10%.
- **Verhuurperiode**
Wanneer de verhuurperiode verkort wordt, leidt dit tot een verslechtering van het resultaat. Stel dat een jaar korter verhuurd wordt dan verslechtert het resultaat met € 23.000.
- **Huuropbrengsten**
Ten aanzien van de huuropbrengsten is er van uitgegaan dat relatief veel kleine units in de duurste prijscategorie gerealiseerd zullen worden. Wanneer kleine units in grotere units omgezet worden, daalt de prijs per m² en daarmee de totale huuropbrengst. Bij een verlaging van de gemiddelde huurprijs met € 2,50 verslechtert het resultaat van € 18.000.
Wanneer er na het 3^e jaar 10 % in plaats van 5% leegstand is, leidt dit tot een verslechtering van € 23.000.

BIJLAGE (N)

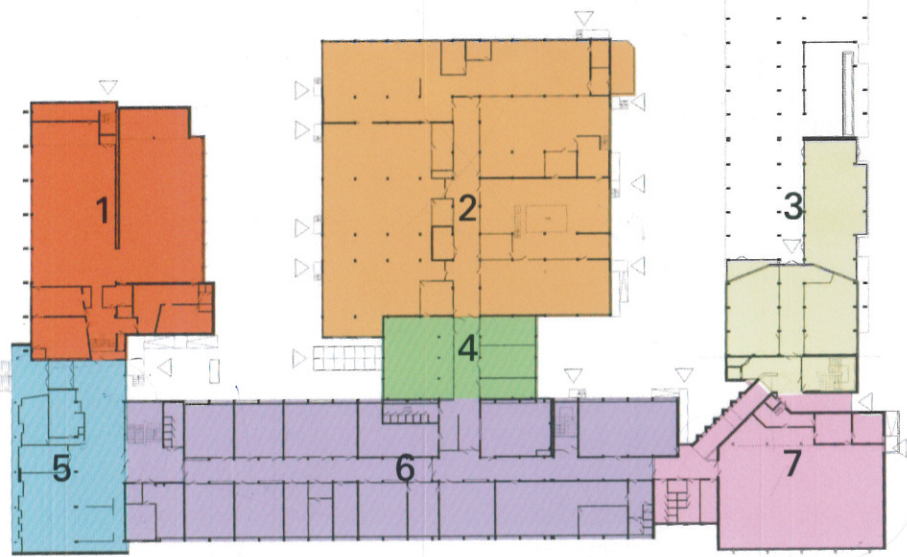
Bijlage 1: plattegrond van de MTS

Bijlage 2: advies Snelder Zijlstra bedrijfsmakelaars

Bijlage 3: plattegrond van bouwdeel 6.

Dit raadsadvies is vastgesteld door het college van B & W van Hengelo.

1780



begane grond



eerste verdieping

Ruimte	Oppervlakte					Functie	
	BVO / (VVO) in m2 (volgens NEN 2580)					Kortere termijn	Langere termijn
	kelder	BG	1e verdieping	2e verdieping	3e verdieping		
1		921 (803)	222 (115)	350 (338)	74 (62)	culturele voorzieningen	--
2	--	1780 (1701)	272 (122)	112 (80)	--	culturele voorzieningen	--
3	--	591 (406)	1372 (1197)	1372 (1197)	1307 (1136)	kantoren / diensten / voorzieningen	nog niet bekend
4	--	270 (264)	--	--	--	entreefunctie / verbindingsfunctie	nog niet bekend
5	--	419 (399)	--	--	--	entreefunctie / verbindingsfunctie	nog niet bekend
6	1372 (1015)	1645 (1413)	1796 (1549)	--	--	kantoren / diensten	kantoren / diensten
7	--	635 (614)	85 (0)	--	--	entreefunctie / verbindingsfunctie / ?	nog niet bekend

Projectbureau Hart van Zuid
T.a.v. de heer J. Nieuwenhuizen
Postbus 340
7550 AH HENGELO (O)

Onderwerp Advies WTC-locatie Hengelo – Industrieplein 2
Datum 07 september 2016
Referentie RKL/100201/180524
Behandeld door R.S. Duijn RM RT
E-mail r.duijn@snelderzijlstra.nl

Geachte heer Nieuwenhuizen,

In vervolg op ons gesprek van 13 juli jl. waarbij u ons verzocht een advies te geven inzake de verhuurmogelijkheden van de beschikbare ruimte op de voormalige MTS-locatie in Hengelo, informeren wij u onderstaand.

Het WTC in Hengelo is op fraaie en eigentijdse wijze ondergebracht in de kop van de voormalige MTS-school aan het Industrieplein 2 te Hengelo. De entree is aan de binnenzijde fraai gesitueerd met een royale ontvangstruimte met balie en mogelijkheid van flexwerkplekken, presentatie- en vergaderruimte. De afwerking is sfeervol en industrieel en maakt een zeer verzorgde en zakelijke indruk. Dit in tegenstelling tot de entree aan de buitenzijde welke nog wat gedateerd en eenvoudig aandoet.

Op de eerste etage bevinden zich de kantoren van de WTC, welke eveneens fraai zijn afgewerkt en een zeer verzorgde en moderne indruk maken. Het resterende gedeelte van het complex is nog niet getransformeerd en maakt een desolate indruk. Sporen van vandalisme en lekkage zijn duidelijk zichtbaar.

Bij aankomst valt direct op, dat er geen mogelijkheid is voor het parkeren door bezoekers direct nabij de locatie. Hiervoor is men aangewezen tot de naastgelegen P+R parkeergarage, welke beheerd wordt door Q-park.

Advies

Om de verhuurmogelijkheden van de leegstaande ruimte goed te etaleren, adviseren wij een tweetal units alvast verhuur gereed te maken op de wijze, zoals dit ook in het WTC is gebeurd. De verwachting is dat een groot deel van de potentiële huurders de ruimte voor flexibele periodes wensen te huren en op korte termijn te betrekken. Wij realiseren ons dat dit een voorinvestering vraagt, maar dit zal de verhuurkansen duidelijk vergroten. Op concurrerende locaties zoals Lansinkveste of Creatieve fabriek zijn er units beschikbaar welke per direct te betrekken zijn.

Datum 07 september 2016
Referentie RKL/100201/180524, Blad 2 van 3

Daarnaast adviseren wij de gangen reeds verhuur gereed te maken en zaken, die het gevolg zijn van vandalisme en/of lekkage, te herstellen en de leegstaande ruimten op te schonen. Dit maakt een onverzorgde indruk en nodigt niet uit tot het betrekken hiervan. Huurders hebben doorgaans (vooral de unit huurders) moeite om zich een goede voorstelling van zaken te maken.

Indien hiertoe de mogelijkheid bestaat, adviseren wij om op eigen terrein een aantal bezoekersparkeerplaatsen aan te leggen. Dit zal de verhuurbaarheid van de units duidelijk ten goede komen.

De abonnementskosten voor de parkeerplaatsen in de P+R garage zijn relatief hoog t.o.v. de concurrerende locaties. Gemiddelde huurprijzen voor parkeerplaatsen in het centrum variëren van € 350,-- tot € 550,-- per parkeerplaats per jaar.

Uitgaande van een afwerkingsniveau van de in te richten kantoorunits van variërende grootte, analoog aan de kantoren van het WTC, komen wij tot het volgende advies;

- Flexibele huurtermijnen, minimaal 3 maanden met een opzeggingsmogelijkheid van 1 maand.
- Vaste huurprijzen per maand inclusief bijkomende afdracht aan WTC voor facilitaire zaken en servicekosten (schoonmaak, algemene ruimte, energiekosten, glasbewassing, etc.)
- Differentiatie in huurprijzen bij lange looptijden en bij grotere oppervlakten. Vanaf oppervlakte van 150 m² is er maatwerk gewenst.
- Bij de concurrerende bedrijfsverzamelgebouwen, wordt er doorgaans per 20 m² of 30 m² een parkeerplaats beschikbaar gesteld. Aangezien het complex niet over eigen parkeerplaatsen beschikt, dient een huurder hiervoor zelf afspraken te maken met Q-park dan wel dat deze t.z.t. centraal door het WTC worden ingekocht. Het feit dat het complex direct naast een OV-knooppunt is gesitueerd, maakt het onderscheidend echter, de meeste huurders willen graag over eigen parkeerplaatsen beschikken.
- De onderliggende huurprijs van € 80,-- per m² met een toeslag van € 20,-- voor de ondersteunende diensten van WTC is zonder meer reëel voor het afwerkingsniveau, de kwaliteit van de locatie en de aangeboden ruimte.

Bij kleinere units ligt deze huurprijs duidelijk hoger. Wel dient men rekening te houden met het feit, dat er thans veel flexibele kantoorruimte in Hengelo wordt aangeboden, waarbij de inclusief prijzen gemiddeld genomen tussen de € 115,-- en de € 225,-- per m² variëren. Eén en ander is ook sterk afhankelijk van de diensten welke worden aangeboden. Business Centrum Campus Westermaat heeft het meest uitgebreide dienstenpakket en hanteert een huurprijs voor een ruimte van 20 m² van € 261,-- per m² per jaar.

Voor de exacte vaststelling van de huurprijzen is het van belang te weten hoe groot het aandeel is van de algemene ruimten waar de huurder ook gebruik van kan maken. Hierbij valt te denken aan entree, receptie, gangen, toiletten, vergaderruimte en eventueel een kantine. Doorgaans kan dit percentage oplopen tot wel 50% van het totale verhuurbare vloeroppervlakte van het complex.

Dit impliceert dat voor het vaststellen van de huurprijzen per unit er een toeslag gehanteerd dient te worden van de algemene ruimte, welke aan de unit wordt toegerekend. Derhalve bedragen de huurprijzen per netto m² kantoorruimte duidelijk



Datum 07 september 2016
Referentie RKL/100201/180524, Blad 3 van 3

meer. In dit stadium is het exact vaststellen van de omvang van de algemene ruimte nog niet geheel mogelijk.

Uit marktconsultatie blijkt dat huurprijzen per m² voor kantoorunits zeer sterk variëren en onderling moeilijk te vergelijken.


Alles in overweging nemende, komen wij tot het huurprijzadvies met staffeling, zoals opgenomen in de bijlage.

Voor kortere huurtermijnen, korter dan 1 jaar, kan er een toeslag worden gehanteerd van 10%. Wel is het zaak dat de gehanteerde huurprijzen aansluiting vinden bij de markt en deze niet te duur worden. Het feit dat de units deel uitmaken van het WTC concept wordt zondermeer gezien als meerwaarde en is onderscheidend ten opzichte van het direct concurrerende aanbod.

Vertrouwende u met deze uiteenzetting van dienst te zijn geweest en uiteraard beschikbaar voor eventuele vragen en toelichting.

Met vriendelijke groet,

Snelder Zijlstra Bedrijfsmakelaars v.o.f.



R.S. (Roy) Duijn RM RT

Berekening huurprijs units WTC											
											aug-16
uitgangspunten:											
afdracht WTC		€	20,00	per m ²							
toeslag gebruik algemene ruimte			35%	tov netto kantoorruimte							
voorschot serviceksten		€	40,00	per m ²							
kosten parkeerplaats		€	650,00	per parkeerplaats							
oppervlakte unit	toeslag alg. ruimte	totale opp.	basis huurprijs	"kale" unitprijs	afdracht aan WTC	voorschot serviceksten	unitprijs	unitprijs per mnd	per m ² netto	aantal P.	unitprijs incl. P per mnd
27,00	35%	36,45	€ 85,00	€ 3.098,25	€ 729,00	€ 1.458,00	€ 5.285,25	€ 440,00	€ 195,75	1,00	€ 494,17
54,00	35%	72,90	€ 75,00	€ 5.467,50	€ 1.458,00	€ 2.916,00	€ 9.841,50	€ 820,00	€ 182,25	2,00	€ 928,33
81,00	35%	109,35	€ 65,00	€ 7.107,75	€ 2.187,00	€ 4.374,00	€ 13.668,75	€ 1.140,00	€ 168,75	3,00	€ 1.302,50
108,00	35%	145,80	€ 60,00	€ 8.748,00	€ 2.916,00	€ 5.832,00	€ 17.496,00	€ 1.460,00	€ 162,00	4,00	€ 1.676,67
Indien we de aanname maken dat in de toeslag van de algemene ruimte 20% wordt toegerekend aan de entree en het restand voor de gangruimte naar de units betekend dat indien 1.800 m ² van de netto oppervlakte van de units is verhuurd er dekking is voor de algemene ruimte (362 m ²) welke thans voor 50% toebedeeld zijn aan het WTC.											

Bijlage 3: Plattegrond bouwdeel 6. (geel, stramien D tot N is 600m2)

