

RAADSBSLUIT

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2173017	Witvoet, Gineke	FYS-OG	Jan Bron
ONDERWERP			
Kredietaanvraag verhuur gereed maken units bouwdeel 6, 2e fase, voormalige MTS			



DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

1. Op het moment dat minimaal 80% van de 1e fase van bouwdeel 6 verhuurd is te starten met de verbouw van de 2e fase van bouwdeel 6 en daarvoor een aantal kantoorunits verhuur gereed te maken ter bevordering van de verhuur van bouwdeel 6 van de MTS en daarmee van de ontwikkeling van het WTC Businessdistrict en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 497.000;
2. Deze kosten te verantwoorden ten laste van de grondexploitatie van het WTC businessdistrict;
3. Het onrendabele deel van de verhuur-exploitatie à € 163.000, te verrekenen met de binnen de Reserve decentralisatie gereserveerde middelen uit ISV 3 voor Hart van Zuid.

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. Het WTC heeft in 2016 haar intrek genomen in het verbouwde bouwdeel 5 van de MTS locatie. In 2017 is een eerste fase van bouwdeel 6 geschikt gemaakt voor de verhuur. Per 1 november 2017 is circa 50 % van de units in de eerste fase verhuurd. Op het moment dat 80% van de eerste fase verhuurd is, wordt gestart met de verbouw van de tweede fase. Hiervoor wordt krediet gevraagd.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,

DATUM

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
2173017	Witvoet, Gineke	FYS-OG	Jan Bron
ONDERWERP			
Kredietaanvraag verhuur gereed maken units bouwdeel 6, 2e fase, voormalige MTS			



AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

De MTS locatie ligt binnen 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 locatie van de voormalige MTS. Om deze ambitie te kunnen bereiken, is een groeimodel ontwikkeld. Het bestaande vastgoed wordt (tijdelijk) benut om tot een start van het WTC Twente Businessdistrict te komen. Hiermee wordt een vliegwieleffect beoogd waardoor op langere termijn de ambitie kan worden waargemaakt. Met de ontwikkeling van bouwdeel 6 wordt het gebruik van de locatie gestimuleerd. De partijen die belang hebben bij een internationaal vestigingsklimaat maken kennis met de mogelijkheden van de locatie.

Het WTC is sinds juli 2016 gevestigd in het verbouwde bouwdeel 5 van de MTS locatie. In 2017 is een eerste fase van bouwdeel 6 geschikt gemaakt voor de verhuur. De eerste fase was ruim 700 m² groot en bevatte (maximaal) 18 units. De units zijn eind mei opgeleverd en per 1 november van dit jaar zijn 368 m² en 9 units verhuurd. Hiermee is 50 % van de eerste fase verhuurd. De verhuur gaat hiermee voorspoediger dan bij de kredietaanvraag voor de 1^e fase voorzien; hierin werd uitgegaan van 40% verhuur in het jaar van de verbouw.

Voorgesteld wordt over te gaan tot de verbouw van de 2^e fase op het moment dat 80% van de 1^e fase verhuurd is. De continuïteit van de ingezette strategie wordt hiermee gewaarborgd. Hiernaast heeft de WTC organisatie baat bij een toename van het aantal huurders. De bouwtijd bedraagt 5 à 6 maanden inclusief voorbereidingstijd. Voor de verbouw van de 2^e fase wordt krediet gevraagd zodat de continuïteit zoveel mogelijk gewaarborgd wordt.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

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.

Eind 2016 heeft de gemeenteraad besloten hieraan een vervolg te geven door een aantal kantoorunits verhuur gereed te maken ter bevordering van de verhuur en ontwikkeling van bouwdeel 6 van de MTS en het WTC Businessdistrict. De verhuur van deze units verloopt voorspoedig, 50% van de 1^e fase is verhuurd.

Er wordt voorgesteld te starten met de verbouw van de 2^e fase van bouwdeel 6 op het moment dat 80% van de units in de 1^e fase verhuurd is. In de 2^e fase worden op de begane grond in bouwdeel 6 (maximaal) 14 units op een oppervlakte van circa 640 m² gerealiseerd. Ook wordt er binnen de 2^e fase een toiletvoorziening gerealiseerd. Met de realisatie van de 2^e fase is de begane grond van bouwdeel 6 volledig geschikt gemaakt voor de verhuur. Op termijn kan de verdieping van bouwdeel 6 geschikt gemaakt worden voor de verhuur. Omdat de voorspoedige verhuur gebaat is bij een bepaalde mate van schaarste en om de voorinvestering beperkt te houden, is de verdieping van bouwdeel 6 buiten de 2^e fase gehouden.

In de 2^e fase wordt de vormgeving van de 1^e fase voortgezet. Hiervoor zullen de volgende werkzaamheden moeten worden verricht:

- De ruimten op de begane grond worden ontdaan van asbest;
- 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 € 485.000,- Dit betreft het gereed maken van 14 units en toiletvoorzieningen op 640 m², zoals weergegeven in de bijgaande tekening (bijlage 1).

De huurders van de units in de 1e fase hebben gevraagd of maatregelen getroffen kunnen worden om de akoestiek te verbeteren. Door in elke unit een paneel te laten plaatsen zal de akoestiek en daarmee het werkklimaat verbeterd worden. De kosten hiervan bedragen € 12.000,-.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

1. Op het moment dat minimaal 80% van de 1^e fase van bouwdeel 6 verhuurd is te starten met de verbouw van de 2^e fase van bouwdeel 6 en daarvoor een aantal kantoorunits verhuur gereed te maken ter bevordering van de verhuur van bouwdeel 6 van de MTS en daarmee van de ontwikkeling van het WTC Businessdistrict en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 497.000;
2. Deze kosten te verantwoorden ten laste van de grondexploitatie van het WTC businessdistrict;
3. Het onrendabele deel van de verhuur-exploitatie à € 163.000, te verrekenen met de binnen de Reserve decentralisatie gereserveerde middelen uit ISV 3 voor Hart van Zuid.

FINANCIËLE ASPECTEN

De kosten voor het verhuur gereed maken van de 2^e fase van bouwdeel 6 en voor akoestische maatregelen in de 1^e fase worden geraamd op € 497.000. De kosten zijn als volgt opgebouwd:

sloop en asbest verwijderen	36.000
bouwkosten	244.000
installaties	149.000
akoestische maatregelen	22.000
diversen, inclusief onvoorzien	43.000
	<u>497.000</u>

De kosten van het verhuur gereed maken van de 2^e fase zijn geraamd op circa € 750 per m². De verwachte kosten liggen hiermee circa € 175,- per m² hoger dan de kosten die zijn gemaakt voor het verhuur gereed maken van de 1^e fase. Door het toenemend aantal gebruikers is het nodig om in de 2^e fase een toiletvoorziening te realiseren. Dit verklaart in hoofdzaak het verschil in kosten.

Om de werkzaamheden voor de 2^e fase te kunnen uitvoeren wordt € 497.000 krediet gevraagd. Van deze investering kan € 334.000 gedekt worden door de te realiseren huuropbrengsten uitgaande van verhuur t/m 2031.

Hierbij is ervan uitgegaan dat circa 20% van de verhuur gereed gemaakte oppervlakte verhuurd wordt in het jaar van de verbouw. 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 1.1.2018 geschat op € 39.000 per jaar als alle ruimten verhuurd zijn.

Voor het verschil tussen de kosten en de huuropbrengsten, te weten € 163.000 wordt voorgesteld om een deel van de middelen die vanuit ISV 3 voor Hart van Zuid beschikbaar gesteld zijn, en gereserveerd zijn in de Reserve decentralisatie, aan te wenden.

Risico's

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

- De ervaring leert dat de kosten van verbouw lastiger in te schatten zijn dan de kosten van nieuwbouw. Voor eventuele tegenvallers is in de bouwkostenraming rekening gehouden met een post onvoorzien van 10% over de kosten van sloop en asbest verwijderen, bouwkosten en installaties.
- 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 per 1.1.2018 met € 32.000.

- **Huuropbrengsten**

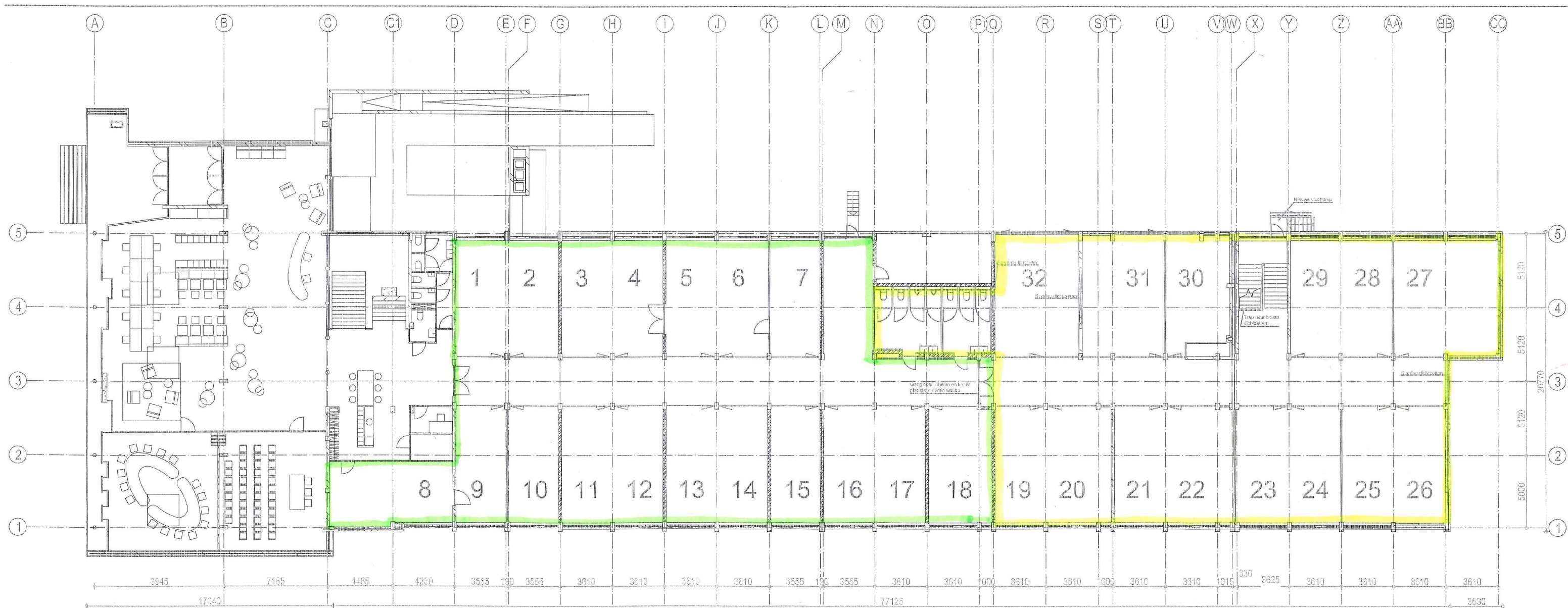
Ten aanzien van de huuropbrengsten is er van uitgegaan dat relatief veel kleine units in de duurste prijscategorie gerealiseerd zullen worden. Wanneer kleine units in grotere units omgezet worden, daalt de prijs per m² en daarmee de totale huuropbrengst. Bij een verlaging van de gemiddelde huurprijs 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 € 28.000.

BIJLAGE(N)
Bijlage 1: plattegrond 1 ^e en 2 ^e fase bouwdeel 6 Bijlage 2: begrotingswijziging

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

bijlage 1:
plattegrond 1^e en 2^e
fase bouwdeel 6.



fase 1
 fase 2

Plattegrond: 14 units (nr 19 t/m 32)

[illegible]

Bedrag	jaar +2	Bedrag jaar +3	Bedrag	jaar +4

[illegible]

Bedrijfskode	Grootboek rekening	Kostensoort	Ink.-Uitg (I - U)	Structureel	Bedrag
					Begrotingsjaar
		totaal	I	J	489.000
			U	N	489.000
		cat			-
			I600		163.000
			U600		163.000
					-
			I610		-
			U610		-
					-
			I622		163.000
			U622		163.000
					-
		rubriek	I5		-
			U5		-
					-
			I6		326.000
			U6		326.000
					-
			I7		163.000
			U7		163.000
					-

