

# Heerlen

Datum,  
12 april 2012

Registratienummer:  
2012/16595

Openbaar  
ja



**voorstel en besluit:**

1. In principe een koopovereenkomst te sluiten met de Staat der Nederlanden, te dezen vertegenwoordigd door de Regionale Directie Zuid van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf gevestigd te Breda, aangaande de eigendomsverkrijging door de gemeente Heerlen van:
  - a) het voormalige CBS-kantoor inclusief aanhorigheden, gelegen aan de Kloosterweg 1 te Heerlen;
  - b) het voormalige hoofdkantoor van de Oranje Nassaumijnen inclusief aanhorigheden, gelegen aan de Kloosterweg 1A te Heerlen,
  - c) het mijnmonument inclusief aanhorigheden, gelegen aan het Mijnmuseum 2 te Heerlen,alle staande op de percelen kadastraal bekende gemeente Heerlen sectie R nummers 4092, 4094 en 1835, respectievelijk groot 4.12.72 ha, 0.00.28 ha en 0.00.03 ha. zulks tegen een koopsom van € 464.000,- k.k.;
2. In principe een koopovereenkomst te sluiten met CarBon6 BV i.o., een aan Walas Concepts, gevestigd te Rotterdam, gelieerde in oprichting zijnde dochteronderneming, die zich zal vestigen te Heerlen, waarbij aan CarBon6 BV i.o. wordt verkocht en geleverd:
  - a) het voormalige CBS-kantoor inclusief aanhorigheden, gelegen aan de Kloosterweg 1 te Heerlen;
  - b) het voormalige hoofdkantoor van de Oranje Nassaumijnen inclusief aanhorigheden, gelegen aan de Kloosterweg 1A te Heerlen,
  - c) het mijnmonument inclusief aanhorigheden, gelegen aan het Mijnmuseum 2 te Heerlen,alle staande op de percelen kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie R nummers 4092, 4094 en 1835, respectievelijk groot 4.12.72 ha, 0.00.28 ha en 0.00.03 ha. zulks tegen een koopsom van € 464.000,- k.k. waarbij deze koopsom en de bijkomende kosten verschuldigd blijven;
3. Ter meerdere zekerheid van de transactie genoemd onder 2 in principe een lening te verstrekken aan CarBon6 BV i.o. voor een bedrag van € 500.000,-- onder garantstelling van Walas Concepts waarbij tevens een zekerheidshypotheek en een pandrecht ten behoeve van de gemeente Heerlen worden gevestigd.

## **Onderwerp**

Principebesluit over verwerving en doorlevering CBS-locatie

## **Inleiding/aanleiding**

Het voormalige CBS-kantoor is door het Rijk als af te stoten kantoorgebouw aangemerkt. Om deze reden is de gemeente in de gelegenheid gesteld dit gebouw in eigendom te verwerven. Eerst indien bij de overheidsinstellingen geen belangstelling bestaat voor de verwerving van af te stoten Rijkseigendommen, worden deze eigendommen via een aanbesteding in de vrije markt gezet. In die situatie is het niet zeker dat een door de gemeente zeer gewenste herontwikkeling doorgang kan vinden.

Walas Concepts, gevestigd te Rotterdam, heeft voor de locatie een visie, EcoGrowth Center Heerlen, ontwikkeld om het kantoorpand en het complex eromheen te transformeren naar een innovatief multifunctioneel complex waarin functies vanuit diverse branches gecombineerd worden en elkaar versterken en verduurzamen. De vastgoedexploitatie kenmerkt zich daarbij door een geleidelijke waardeontwikkeling. Huisvestingslasten voor de gebruikers, en dus de opbrengstpotentie van het complex, worden afhankelijk van de te genereren bedrijfsresultaten van deze gebruikers. Het draait bij EcoGrowth om het stimuleren, activeren en het professionaliseren van nieuw gebruik en nieuwe gebruikers.

De gemeente heeft intensieve onderhandelingen gevoerd met de RGD en de RVOB teneinde het CBS-complex inclusief het Mijnmuseum en het ON-Gebouw in eigendom te verwerven. Laatste twee gebouwen zijn niet door het Rijk als overtollig aangemerkt, desondanks was het Rijk bereid deze in de verkoop te betrekken. Onderhandeld is aldus over de totale locatie inclusief alle daarop aanwezige opstallen. Deze gesprekken hebben tot een principe-overeenstemming tussen de Gemeente en het Rijk geleid, e.e.a. is geformaliseerd door een begin april 2012 gedaan aanbod. Vanwege het feit dat de gemeente nimmer de bedoeling heeft gehad de locatie voor eigen doeleinden te verwerven, maar meteen door te verkopen aan Walas Concepts zijn parallel aan de gesprekken met het Rijk, onderhandelingen gevoerd met Walas Concepts.

Over de aankoopgesprekken met het Rijk zij nog opgemerkt dat zowel het Rijk als de gemeente een eigen taxatierapport hebben doen opstellen. Volgens de taxateur van het Rijk is de waarde van de locatie € 704.000,--. De gemeentelijke taxateur heeft de waarde van de locatie bepaald op € 245.000,--. Het Rijk was bereid de koopsom naar beneden bij te stellen tot € 464.000,-- k.k. CarBon6 BV, een speciaal voor de verwerving op te rechteentiteit, gelieerd aan Walas Concepts neemt de locatie tegen voormelde uitonderhandelende koopsom over.

Met alle betrokken partijen is inmiddels een principe overeenstemming bereikt, e.e.a. onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring. Daarbij is geopteerd voor een ABC-constructie om te voorkomen dat er bij de gemeente beheerisico's en/of overige risico's achterblijven.

### **Kader**

-De programma's Economische stimulering en Ruimtelijke Ontwikkeling

### **Kernthema:**

- Economische Speerpunten, en
- Fysieke Leefomgeving

### **Bevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn krachtens artikel 160 lid 1 onder e Gemeentewet bevoegd privaatrechtelijke rechtshandelingen aan te gaan en deze te verrichten.

### **Voorstel**

1. In principe een koopovereenkomst te sluiten met de Staat der Nederlanden, te dezen vertegenwoordigd door de Regionale Directie Zuid van het Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf gevestigd te Breda, aangaande de eigendomsverkrijging door de gemeente Heerlen van:
  - a) het voormalige CBS-kantoor inclusief aanhorigheden, gelegen aan de Kloosterweg 1 te Heerlen;
  - b) het voormalige hoofdkantoor van de Oranje Nassaumijnen inclusief aanhorigheden, gelegen aan de Kloosterweg 1A te Heerlen,
  - c) het mijnmonument inclusief aanhorigheden, gelegen aan het Mijnmuseum 2 te Heerlen,alle staande op de percelen kadastraal bekende gemeente Heerlen sectie R nummers 4092, 4094 en 1835, respectievelijk groot 4.12.72 ha, 0.00.28 ha en 0.00.03 ha. zulks tegen een koopsom van € 464.000,- k.k.;
2. In principe een koopovereenkomst te sluiten met CarBon6 BV i.o., een aan Walas Concepts, gevestigd te Rotterdam, gelieerde in oprichting zijnde dochteronderneming, die zich zal vestigen te Heerlen, waarbij aan CarBon6 BV i.o. wordt verkocht en geleverd:
  - a) het voormalige CBS-kantoor inclusief aanhorigheden, gelegen aan de Kloosterweg 1 te Heerlen;
  - b) het voormalige hoofdkantoor van de Oranje Nassaumijnen inclusief aanhorigheden, gelegen aan de Kloosterweg 1A te Heerlen,
  - c) het mijnmonument inclusief aanhorigheden, gelegen aan het Mijnmuseum 2 te Heerlen,alle staande op de percelen kadastraal bekend gemeente Heerlen sectie R nummers 4092, 4094 en 1835, respectievelijk groot 4.12.72 ha, 0.00.28 ha en 0.00.03 ha. zulks tegen een koopsom van € 464.000,- k.k. waarbij deze koopsom en de bijkomende kosten verschuldigd blijven;
3. Ter meerdere zekerheid van de transactie genoemd onder 2 in principe een lening te verstrekken aan CarBon6 BV i.o. voor een bedrag van € 500.000,-- onder garantstelling van Walas Concepts waarbij tevens een zekerheidshypotheek en een pandrecht ten behoeve van de gemeente Heerlen worden gevestigd.

### **Argumenten**

*1.1 Met de verwerving van de Staat en doorlevering aan CarBon6 BV i.o. van de CBS-locatie wordt een innovatieve transformatie met potentie van een al jaren leegstaand incurant kantoorpand mogelijk gemaakt.*

Het huidige economische tijdsgewricht, maar ook de krimpsituatie waarmee onze regio te maken heeft, maken een integrale innovatieve visieontwikkeling noodzakelijk om leegstaande kantoorpanden en daarmee de directe omgeving voor verloedering en verpaupering te behoeden. Het door Walas Concepts ontwikkelde concept biedt voldoende potentie om tot opwaartse waardeontwikkeling van het complex te komen. Een stabiele, liefst stijgende vastgoedwaarde heeft een directe spin-off voor zijn directe omgeving.

Het ontwikkelde concept EcoGrowth zal voor het kolossale incurante kantorencomplex dat het voormalige CBS-kantoor is, zeker een revitalisering van het complex behelzen.

*1.2 Het concept EcoGrowth is erop gericht nieuwe economische, creatieve en sociale impulsen te genereren.*

Juist in de huidige (markt)omstandigheden is er behoefte aan nieuwe economische en sociale impulsen. De visie legt de nadruk op het belang van het creëren van economische en creatieve activiteiten. Het draait om activeren van mensen, ondernemerschap, ideeën en innovaties. Het beheer van het complex zal worden vormgegeven door een zgn. Servicebureau, een methode om arbeidsparticipatie, praktijkscholen en kennis te koppelen aan ondernemerschap. Een breed scala van parkmanagement kan zich daardoor ontwikkelen.

Het complex biedt goede kansen om Cityfarming toe te passen. Waarbij het primaat ligt bij een grote verscheidenheid aan producten die een hoge toegevoegde waarde kennen in de dagelijkse voedselvoorziening. Bovendien zijn innovaties rond Cityfarming onderdeel van een wereldwijd stedelijk vraagstuk. Heerlen kan daarin een belangrijke voorbeeldfunctie vervullen.

Op termijn zal de uitvoering van de visie naar verwachting kunnen uitgroeien tot een toename van circa 700 arbeidsplaatsen.

*1.3 De visie EcoGrowth voorziet eveneens in de realisering van duurzame (gebouw)technische voorzieningen.*

Om nieuwe ontwikkelingen te faciliteren wordt ingezet op een aantal duurzame technische ontwikkelingen die de vestiging van innovatieve bedrijven bevordert. Te denken valt daarbij aan een eigen energy-grid, aansluiting op Mijwater, een smart datacenter e.d.

*1.4 Door de ontwikkeling waarbij sprake is van toevoeging van stadsfuncties kan de locatie weer een integraal onderdeel van de stad worden.*

Het huidige complex kent een introvert karakter. Beoogd wordt een connectie met de stad te verkrijgen door mensen te verleiden er heen te gaan, te werken, te recreëren. Walas Concepts denkt blijkens haar visie daarbij aan functies als een restaurant (op het terrein gekweekte profijten en streekproducten), huisvesting van studenten die werkzaam zijn op het complex, het Mijmuseum en creatieve en culturele functies.

*1.5 De visie biedt eveneens ruimte om economische dragers te huisvesten.*

Walas Concepts heeft inmiddels overeenstemming bereikt met de RGD/RVOB over overnemen van het lopende huurcontract van de belastingdienst voor onbepaalde tijd. Vervolgens is het voortduren van de huurrelatie met het Mijmuseum na overname verankerd. Dit betekent dat zowel de belastingdienst als het Mijmuseum verbonden zullen blijven met Heerlen en de visie (financiële

haalbaarheid) de gelegenheid zal krijgen tot wasdom te komen. Tenslotte is Walas Concepts in gesprek met instellingen om tijdelijke huisvesting aan te bieden. Daarnaast blijft er voldoende ruimte beschikbaar om de plannen gefaseerd tot uitvoering te brengen.

*1.6 De beoogde transformatie levert een landelijke primeur op.*

Een transformatie van een kantorencomplex van een dermate omvang en incurant kantoorpand als het voormalige CBS-kantoor is, met een alternatief, duurzaam en innovatieve economische functie als de thans voorliggende visie, zal een landelijke primeur opleveren waarmee Heerlen zich nadrukkelijk op de kaart kan zetten.

*3.1 Door de door CarBon6 BV i.o. aan de gemeente verschuldigde koopsom om te zetten in een geldlening is een rendabele exploitatie haalbaar.*

De koopsom die de gemeente overeen is gekomen met het Rijk is eveneens de koopsom die CarBon6 BV i.o. op haar beurt aan de gemeente verschuldigd is. Echter om de kans van slagen zo groot mogelijk te maken is ervoor gekozen een overeenkomst tot geldlening aan te gaan voor een bedrag ter grootte van de koopsom vermeerderd met de overdrachtsbelasting en de bijkomende aankoopkosten. De geldlening kent een looptijd van maximaal 7 jaar. Gedurende deze periode wordt afgelost tegen een marktconform rentepercentage en zal het af te lossen bedrag afhankelijk zijn van de te genereren huuropbrengsten. Ter meerdere zekerheid voor de gemeente zullen een zekerheidshypotheek ten laste van het registergoed en pandrechten ten laste van huidige dan wel toekomstige huuropbrengsten worden gevestigd. Door te kiezen voor onderhavige financieringsconstructie heeft de EcoGrowthvisie die gebaseerd is op ingroeipotentie van innovatieve startende ondernemers in een pand dat hoge instandhoudingskosten kent, de meeste kans van slagen.

### **Tegenargumenten**

*1.1 De resultaten uit het verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd vanwege de transactie, nopen tot een nader onderzoek.*

Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat er op 1 locatie een nader onderzoek nodig is. Met de RVOB is afgesproken dat indien een bodemsanering noodzakelijk is, deze kosten voor rekening van de RVOB zijn.

*3.1 Met de gekozen constructie is voorfinanciering door de gemeente van de aankoop aan de orde.*

Bij de doorlevering aan CarBon6 BV i.o. ontvangt de gemeente niet de koopsom. Deze blijft verschuldigd. Terugbetaling is voorzien in een periode van maximaal 7 jaar. De geldleningsovereenkomst is gebaseerd op marktconforme condities. De risico's met betrekking tot de geldleningsovereenkomst voor de gemeente worden beperkt door de vestiging van een zekerheidshypotheek en pandrechten.

### **Kosten en dekking**

Er wordt een lening verstrekt van € 500.000,-. Het rentetarief wordt afgewogen tegen de marktconforme rent. Het verschil beschouwen wij als een risicocomponent omdat het een lening is aan een private onderneming. Deze risicocomponent levert ons een voordeel op. Het rentepercentage dat doorberekend wordt aan CarBon6 BV i.o. ligt een flink stuk hoger dan het daadwerkelijke door de gemeente te betalen

rentebedrag over deze lening. De lening wordt binnen maximaal 7 jaar terugbetaald.

De moedermaatschappij dient ten behoeve van CarBon6 BV i.o. borg te staan voor de lening.

**Communicatie**

17 april 2012: besluitvorming burgemeester en wethouders

18 april 2012: persgesprek/persbericht over besluitvorming

7 mei 2012: notariële akte van levering

7 mei 2012: officiële opening, uitgebreide inhoudelijk info door Walas Concepts en potentiële huurders

**Evaluatie**

**Planning, procedure en uitvoering**

Juridische levering is voorzien in de 1e week van mei 2012.

**Bijlagen meegezonden**

**Bijlagen ter inzage**