

Aan de gemeenteraad

Betreft: vragen n.a.v. commissiebehandeling startnotitie campusontwikkeling Leerpark

Geachte raad,

Tijdens de behandeling van de startnotitie voor de campusontwikkeling Leerpark in de gezamenlijke raadscommissie van 30 januari jl., heeft u gevraagd om aanvullende informatie over de leegstand en de exploitatiecijfers van het Leerpark/ Duurzaamheidsfabriek. Onderstaand geef ik u antwoord op beide vragen.

Leegstand

Het bebouwde programma aan bedrijfsruimte op het Leerpark heeft een omvang van ongeveer 18.500 m², de onderwijsruimten en woningen daarvan dus uitgezonderd. Dit metrage is opgebouwd uit winkelruimte, horecafunctie (Grand Café Bellissimo), maatschappelijke ruimte (waaronder de Veiligheidsregio en ambulancedienst), sport en kleinschalige vormen van bedrijfs- en kantoorruimte. Voorop gesteld, in bijna alle gevallen gaat het om vestiging van functies in deze ruimten met een onderwijsrelatie. Dit is een belangrijk uitgangspunt voor vestiging op het Leerpark en daarin onderscheidt het zich ook van andere locaties in de stad.

Met de opening van onder andere de Plus supermarkt en de bloemist Erica begin vorig jaar zijn de beschikbare detailhandelsmeters op het Leerpark volledig ingevuld. In de plint van gebouw Darwin, aan de noordoostzijde van het gebied, is nog 388 m² bedrijfsruimte beschikbaar. De ruimte is in eigendom van Heijmans. Tijdelijk is daar het informatiecentrum voor woningen van Heijmans gevestigd. Momenteel wordt door Heijmans met een gegadigde onderhandeld over de verkoop van 162 m². Aan de Leerparkpromenade staat nog een tweetal objecten te huur, in eigendom en verhuur bij Woonbron. Bij elkaar opgeteld gaat het om ongeveer 600 m² dat nog verhuurbaar is. Een viertal ruimten is reeds verhuurd: orthodontist, mediacentrum zijn er reeds gevestigd, samen ruim 1.000 m², en het huis voor ondernemerschap met enige horeca vestigt zich er binnenkort, het gaat samen om ruim 800 m².

Al met al mag dus geconcludeerd worden dat in relatief korte tijd gekoppeld aan de planmatige ontwikkeling van het Leerpark ook de bedrijfsruimten gestaag worden ingevuld met huurders of kopers. Het huidige aanbod (te koop of te huur) bedraagt nog geen 1.000 m². Het gaat dan om slechts 5% van het totale programma. Dit is beduidend lager dan de normale aanvangs- of frictieleegstand waar doorgaans mee gerekend wordt. Onze verwachting en die van de eigenaar-verhuurders, waaronder die van Heijmans, is dat met de realisatie van de woningen aan de noordzijde van het plangebied ook de interesse voor de afname (huur of koop) van de resterende meters wordt vergroot. Kortom, ondanks er optisch wellicht sprake lijkt te zijn van bovengemiddelde leegstand, is dit feitelijk dus zeer beperkt.

Exploitatiecijfers

Tijdens de commissievergadering zijn door uw raad vragen gesteld over de exploitatie van het Leerpark en de Duurzaamheidsfabriek. Korthedshalve kan ik u hiervoor verwijzen naar het laatste projectblad Leerpark, welke u heeft mogen ontvangen bij de digitale begroting 2018. In dit projectblad Leerpark is de recente stand van de grondexploitatie Leerpark opgenomen. En ook valt te lezen dat het resultaat van de grex de afgelopen jaren sterk is verbeterd.

In tegenstelling tot andere gemeentelijke projecten is er voor Leerpark geen sprake geweest van afboekingen. Immers met de ontwikkelaar, Heijmans, zijn vaste afspraken gemaakt over het tijdstip en de prijs van grondafname. En aan deze afnameverplichting is door Heijmans voldaan.

In 2017 is sprake geweest van vervroegde afname van alle percelen 5a fase 4 t/m 9, aan de Jan Ligthartlaan aan de noordzijde van het plangebied met woningbouw. En in 2018 volgt in aansluiting hierop vervroegde afname van alle naastgelegen percelen op 5B. Daarnaast zal nog voor de zomer van dit jaar het perceel direct naast de Duurzaamheidsfabriek worden afgenomen door Heijmans.

Perceel 6c (tegen over de Duurzaamheidsfabriek) valt buiten de bieding van Heijmans en is in eigendom van de gemeente. Voor deze kavel is in de grex een verkoopopbrengst geraamd van € 1,3 mln. Uitgangspunt is dat met de nadere uitwerking van de businesscase voor de Maakfabriek, zoals die is opgenomen in de startnotitie, deze grondopbrengst in ieder geval moet worden behaald.

Met betrekking tot de jaarcijfers / exploitatie van de Duurzaamheidsfabriek valt uit de prognose over het boekjaar 2017 alsmede de begroting 2018 af te lezen dat de exploitatie fors is verbeterd. Dit wordt veroorzaakt door een betere bezetting/verhuuropbrengst en door een gunstigere financiering (lagere rentekosten). Hierover is aan uw raad gerapporteerd middels het format verbonden partijen in de digitale begroting 2018, en ook via aparte Raadsinformatie m.b.t. de financiering van maart vorig jaar (dossier RIS 1887053).

Ik vertrouw er op hiermee uw vragen te hebben beantwoord.

Met vriendelijke groeten,

P.J. Heijkoop