

Onderwerp

Aankoop distributiecentrum en aangrenzende (onbebouwde) bedrijfskavel aan de Hulfenseweg 1-15 en Tarweweg 3 te Nijmegen

Opsteller	Herman Bouman	Behandeldatum	20 augustus 2024
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Advies

1. Bijgaande koopovereenkomst af te sluiten waarmee een distributiecentrum en aangrenzende (onbebouwde) bedrijfskavel met bijbehorende voorzieningen en (onder-) grond, gesitueerd aan de Hulfenseweg 1-15 en Tarweweg 3 te Nijmegen worden aangekocht onder de voorwaarden en bepalingen zoals vermeld in bijgaande koopovereenkomst.
2. Bijgaande Depotovereenkomst af te sluiten tot zekerheid van de nakoming door verkoper van de verplichtingen uit hoofde van de brandveiligheid.
3. De financiële verantwoording te laten plaatsvinden binnen de gebieds-en planexploitatie Winkelsteeg (G650).

Aanleiding

In de omgevingsvisie 2040 “Nijmegen-stad in beweging” is besloten om Winkelsteeg te transformeren naar een nieuw werk-, woon-, en verblijfsgebied. In het ambitiedocument Kanaalzone-Zuid is de overkoepelende visie geschetst voor dit gebied waaronder Winkelsteeg. In de Ontwikkelvisie Winkelsteeg is de beoogde transformatie nader uitgewerkt. Het aan te kopen distributiecentrum en de aangrenzende (onbebouwde) bedrijfskavel is gelegen in deelgebied 5 van de Ontwikkelvisie, “*Stedelijk Landgoed*” genaamd.

Als onderdeel van de transformatie, gebiedsvisie en (verwervings-)strategie is door ons college een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Het voorkeursrecht is op 10 juni 2020 bekrachtigd door de Raad, waarna het voorkeursrecht voor een periode van 3 jaren van kracht is geworden. In deze periode heeft de eigenaar van het onderhavige vastgoed dit onder de werking van het voorkeursrecht te koop aangeboden aan de gemeente.

De gemeente heeft op het aanbod een positief beginselbesluit tot aankoop genomen (d.d. 13 mei 2020), waarna de onderhandelingen over de minnelijke verwerving zijn gestart. Meerdere ramingen, pogingen en varianten om het vastgoed (in verhuurde staat) te verwerven zijn afgetast en verkend. Deze pogingen hebben evenwel niet geleid tot een minnelijk vergelijk. De verwachtingswaarde van de Verkoper lag beduidend hoger dan de door de gemeente getaxeerde waarde. Ook bestond er geen overeenstemming over de te hanteren uitgangspunten met betrekking tot de (onbebouwde) bedrijfskavel. Argumenten om de uitgangspunten te actualiseren, gelijk te trekken of te herzien sneden geen of onvoldoende hout. Een discrepantie in vraag en aanbod bij een destijds zeer lage (negatieve) rentestand stuwde de prijzen voor met name courant logistiek vastgoed op. Uiteindelijk heeft de Verkoper om een prijsvaststellingsprocedure bij de rechtbank

verzocht. Dit om uit de impasse te komen en/of onder de werking van het voorkeursrecht uit te komen.

De prijsvaststellingsprocedure is tijdrovend maar leidt op 9 juni 2023 tot een definitief waardeoordeel door een Commissie van deskundigen van de rechtbank Gelderland. Dit waardeoordeel is door partijen overgenomen en als koopprijs in de koopovereenkomst opgenomen.

Ondanks dat de werkingsduur van het voorkeursrecht (3 jaren) inmiddels is verstreken, hebben partijen gemeend de onderhandelingen en procedures rondom de aankoop af te wikkelen.uw

Na Due Diligences onderzoek en het instellen van een verkennend bodemonderzoek is geconcludeerd dat de risico's bij aankoop binnen acceptabele bandbreedten vallen. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek (ook in pandig) hebben geen aanleiding gegeven tot het instellen van vervolgonderzoek. De (hoofd-)huurder, De Klok Logistics (DKL), is een 10-jarige huurovereenkomst aangegaan (triple net) met een resterende looptijd van 7-8 jaren. Onderzoek naar de (hoofd- en onder-) huurders geeft geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek en leidt ook niet tot verhoogd risicoprofiel op faillissement of vroegtijdig einde van de huurovereenkomst.

Uit overleggen met Verkoper is naar voren gekomen dat een brand technische installatie ontbreekt in het distributiecentrum. Overeengekomen is dat het verkochte wordt geleverd "as is where is" met uitzondering van de brand technische installatie. Verkoper neemt de verplichting op zich om na de levering voor haar rekening en risico een brand technische installatie (sprinklerinstallatie) aan te leggen/ te leveren/ te (laten) plaatsen die voldoet aan de wettelijke normen en eisen voor brandpreventie en brandveiligheid. Hiervoor is een offerte overlegd.

De realisatie, uitvoering en nakoming is geborgd met een depotovereenkomst en een garantstelling van de moedermaatschappijen van Verkoper. Verkoper heeft inmiddels een omgevingsvergunning aangevraagd voor de aanleg van de installatie, maar heeft nog geen groen licht ontvangen voor de aanpassingen.

Beoogde impact

Door de aankoop van het distributiecentrum en (onbebouwde) bedrijfskavel, samen groot circa 5 ha, neemt de gemeente haar verantwoordelijkheid en pakt een actieve rol bij de toekomstige transformatie van deelgebied 5. Dit ondanks dat de ontwikkeling van deelgebied 5 pas op middellange termijn (8-10 jaren) van start gaat. De aankoop geeft een signaal naar de overige eigenaren binnen het Stedelijk Landgoed af dat de gemeente de ingeslagen weg van de transformatie in Winkelsteeg vervolgd.

De plaats van dit voorstel in de Doelenboom is genoemd onder:

Doel 1.2: We verbeteren de ruimtelijke kwaliteit van onze stad door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te ondersteunen dan wel zelf te initiëren en te (laten) realiseren om zo de ambities uit de Omgevingsvisie te kunnen realiseren.

Activiteiten:

- We kopen en verkopen gronden en opstallen.
- We beheren tijdelijk gronden/opstallen.
- We bevorderen de ontwikkeling van een divers(er) woonmilieu

Argumenten

1.1 Deze aankoop maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling voor Winkelsteeg. Het college en de raad hebben daarmee ingestemd.

De contouren van de gebiedsontwikkeling en transformatie met de opgaven “wonen”, “werken” en “verbinden” zijn vastgelegd in de omgevingsvisie, ambitiedocument(en) en in de gebiedsvisie voor Winkelsteeg.

Kantttekeningen

1.1 Ondanks dat grote zorgvuldigheid in acht is genomen bij de aankoop en het vooronderzoek kunnen veranderende (markt-)omstandigheden ertoe leiden dat bijvoorbeeld de (hoofd-) huurder niet langer aan zijn financiële (huur-)verplichtingen kan voldoen of zelfs failliet gaat.

In die situatie zal een nieuwe (tijdelijke) huurder/ gebruiker moeten worden gezocht. Het niet uitdienen van de huurovereenkomst gaat ten koste van het nu beoogde rendement/ financiële resultaat.

Financiën

Het deelgebied “Stedelijk Landgoed” is onderdeel van de gebieds-en planexploitatie Winkelsteeg (G650). Deze exploitatie is door de raad vastgesteld en daarna jaarlijks herzien/geactualiseerd in de Voortgangsrapportage Grote Projecten (VGP).

In de vastgestelde VGP is rekening gehouden met de onderhavige aankoop inclusief de te verwachten huuropbrengst. De opbrengst komt ten goede aan de planontwikkeling. De maandhuur bedraagt exclusief servicekosten en exclusief huurprijsaanpassingen bij het aangaan van de huurovereenkomst(en) afgerond € 105.000,- per maand. De totale (huur-)inkomsten bij het uitdienen van de lopende huurovereenkomst bedragen bij benadering 9,5 miljoen euro. De huurovereenkomst(en) expireren over ongeveer 7,5 jaren op 31 december 2031.

Vervolg

Na wederzijdse ondertekening wordt deze voorgelegd aan de notariskantoor Hekkelman voor levering in de maand september 2024.

De (hoofd- en onder) huurders zullen na de levering worden geïnformeerd dat de eigendom is overgegaan naar de gemeente. Koop breekt geen huur. De huurovereenkomst voor het bebouwde deel wordt ongewijzigd voortgezet. Een huurovereenkomst voor het onbebouwde deel, de (onbebouwde) bedrijfskavel, wordt mogelijk op termijn (gedeeltelijk) beëindigd.

Bijlage(n)

- Koopovereenkomst
- Aankooptekening
- Depotovereenkomst