

Retouradres : Wijk- en Stadszaken, Postbus 340, 2600 AH Delft

Aan de leden van de gemeenteraad

Telefoon 14015
Fax 015 215 95 51
Internet www.gemeentedelft.info
Het kantoor is vanaf het station per treintaxi
of per bus bereikbaar (nr. 61) halte Oostblok.
De Staalweg ligt langs de A13, afslag
nummer 9 (Delft).

Datum
16-02-2009
Ons kenmerk
936379
Uw brief van

Onderwerp
Crommelinplein 1

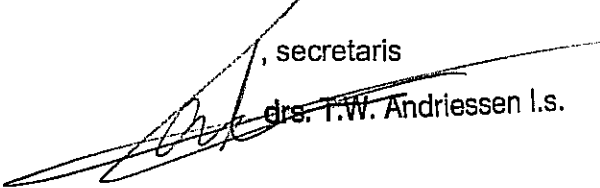
Uw kenmerk

Bijlage

Geachte leden van de raad,

Bijgaand zenden wij u ter kennisname de stand van zaken met betrekking
tot het voormalig GGD pand aan het Crommelinplein.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Delft,

 , burgemeester
mr. drs. G.A.A. Verkerk
 , secretaris
drs. T.W. Andriessen i.s.



Aan
Het college van Burgemeester en Wethouders
Afschrift aan

Notitie

Datum
02-02-2009
Ons kenmerk
929810
Opsteller
Christine Smals-
van Dijk
Bijlage

Onderwerp
Stand van zaken Crommelinplein

In deze notitie wordt het college geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot het voormalig GGD pand aan het Crommelinplein.

Inleiding

Momenteel wordt de verkoop van het object voorbereid.

Het object leent zich ervoor om te verhuren aan meerdere gebruikers. Het betreft circa 400 m² per verdieping. De huurwaarde van ruimte stijgt naarmate men hoger in het gebouw zit. Dit onder andere door verbeterd uitzicht, veiligheid, licht, aanwezigheid dakterras.

Voor een vastgoedbelegger is het van belang dat er een positieve exploitatie van het gebouw is. Zeker nu de financiering van vastgoed door de kredietcrises moeilijk is. De aanwezigheid van solide huurders die een goede huur betalen zorgt voor een optimale verkoopprijs.

Er is momenteel één huurder, namelijk de gemeente Den Haag die de ruimte huurt voor de ambulancedienst. De gemeente Den Haag heeft de huurovereenkomst in december 2008 opgezegd in verband met gewijzigde huisvestingsplannen, zodat deze ruimte leegkomt per 1 januari 2010.

Situatie vanaf november 2008 tot februari 2009

Het college heeft in november 2008 besloten het pand tijdelijk, in de betekenis van anti-kraak, in te richten als kwartiermakerslocatie voor het Watercentrum.

Dit heeft geleid tot het inrichten van een vergaderzaal met pantry op de tweede verdieping.

Voorts zijn op de begane grond een aantal ruimtes ter beschikking gesteld aan een drietal nautische partijen.

Om een optimaal verkoopresultaat te bereiken is besloten om de huidige gebruikers op de begane grond te plaatsen met een flexibel gebruikerscontract dat op korte termijn valt te beëindigen.

Situatie vanaf februari 2009

Thans vinden gesprekken plaats met de Kennisalliantie alsmede met het Watercentrum, met als doel het grootste deel van de tweede verdieping tegen een marktconforme huurprijs aan beide partijen te verhuren.

De verwachting is dat deze gesprekken op zeer korte termijn succesvol afgerond kunnen worden. Vervolgens zullen actief andere watergerelateerde partijen benaderd worden teneinde de begane grond en de eerste verdieping te verhuren.

Het beheer van het gebouw zal vooralsnog worden gecoördineerd door de gemeente. Het gebruikersbeheer van het gebouw (toegang, schoonmaak, faciliteiten enz.) valt onder verantwoordelijkheid van de Watermanager van de gemeente.

Thans moeten nog een aantal onderzoeken worden verricht voordat met de verkoop van het pand verder kan worden gegaan, zoals een asbest- en een bodemonderzoek. De resultaten van deze onderzoeken worden op niet al te lange termijn verwacht.

Herontwikkeling

In het kader van de voorbereidingen tot verkoop is mede gekeken naar de ontwikkelpotentie van de locatie.

Er zijn een aantal problemen bij herontwikkeling:

- Er is geen mogelijkheid om op een economische wijze te kunnen voldoen aan de parkeernorm. Indien aan de parkeernorm wordt voldaan door onder het maaiveld een garage te maken, zullen de kosten dusdanig stijgen dat het project verlies lijdt.
- De marktsituatie is ongunstig. Financieringen zijn zonder gebruiker bijna niet te verkrijgen.
- Er zijn nog geen duidelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden. Deze worden wel voorbereid mede in verband met de ontwikkeling van de spoorzone.
- Om wonen en parkeren op deze plek mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan nodig.
- Er is sprake van bodemverontreiniging. Bij herontwikkeling zal extra bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. Er bestaat dus een duidelijk risico op additionele kosten voor sanering.

Gelet op het bovenstaande wordt vooralsnog niet uitgegaan van herontwikkeling of verkoop op korte termijn.

Voorstel:

- Kennis te nemen van de onderhavige notitie, waarin de stand van zaken ten aanzien van mogelijke verkoop/verhuur wordt weergegeven.