

Datum: 7 maart 2017

De in januari uitgevoerde marktverkenning voor het object Middenweg 172-174 had als doel:

- Inzicht te verkrijgen in het mogelijke programma om op basis daarvan het bestemmingsplan te actualiseren.
- De verkoop qua vorm en opzet aan te laten sluiten bij de marktbehoefte.
- Inzicht te verkrijgen in het marktpotentieel.

Algemeen

Er is gesproken met verschillende marktpartijen: een lokale (concept)ontwikkelaar, een middelgrote aannemer/ ontwikkelaar, een verhuurder van wooneenheden en een woningcorporatie.

Transformatiemogelijkheden

De marktpartijen gaven allemaal aan dat de bovenzijde van het object zich leent voor woningbouw, waarbij kansen gezien worden om grote loft woningen te creëren of juist kleine flexibele woonruimtes voor het lage segment zowel in de huur- als koopsector. Hierbij kunnen doelgroepen aangesproken worden zoals starters, jongeren, studenten of senioren. Het is denkbaar om deze woonfunctie te combineren met een zorgfunctie of kantoorfunctie op de begane grond.

Een geheel andere optie is een shortstay concept waarbij woonruimte gecreëerd wordt voor kortdurende verhuur. Het pand leent zich ook voor de ontwikkeling van een vergader- en werklocatie die flexibel verhuurd kan worden.

De plint van het object Middenweg 172-174 gelegen naast het station leent zich voor ondergeschikte detailhandel met als doel het verkrijgen van aantrekkingskracht op de rest van het object.

De grote oppervlakte op de begane grond maakt dat ontwikkelaars waarschijnlijk kiezen voor een combinatie van functies. Diverse combinaties zijn mogelijk. De marktpartijen geven aan dat het vullen van de begane grond de grootste uitdaging zal zijn, vooral aan de achterzijde. Een oplossing die genoemd werd, is het pand deels een maatschappelijke invulling te geven en dit deel niet commercieel te exploiteren of de onrendabele top ervan te financieren.

Verkoopaspecten

De marktpartijen geven aan dat in de verkoopprocedure de volgende aspecten van belang zijn:

- Asbestrisico: van het object is bekend dat het asbest bevat. Bij een eventuele transformatie kan op nog niet getraceerde plekken asbest tevoorschijn komen. Er zijn volgens de marktpartijen drie manieren om hier in de tender hier mee om te gaan:
 - o vooraf als gemeente het object volledig saneren op basis van een destructief asbestonderzoek (type B);
 - o het object in de huidige staat aanbieden én de risicoaansprakelijkheid voor onvoorzien asbest bij de gemeente neer te leggen, dus ook voor eventueel asbest dat ten tijde van de realisatie aan het licht komt;
 - o het object in de huidige staat aanbieden én de risicoaansprakelijkheid bij de markt neer te leggen waardoor dit de verkoopprijs zal verlagen.
- Achterstallig onderhoud: het object is in de afgelopen jaren minimaal onderhouden. Op zichzelf is dit niet belemmerend voor de verkoop, omdat bij een eventuele transformatie (grootschalige) ingrepen in het gebouw benodigd zijn. Optie is ook dat de toekomstige gebruiker het object zelf opknapt (zoals elders in het land toegepast bij het klushuis/ klusflat). Marktpartijen zullen altijd voor aankoop een technische inspectie willen doen om de verbouw- en onderhoudskosten te kunnen inschatten.
- Leeg van huur en gebruik: vanuit de markt is geen interesse in het object met de huidige bruikleencontracten, met de daarbij behorende voorwaarden. Op basis van de huidige contracten is het niet mogelijk om een sluitende businesscase te verkrijgen. Het verkooptraject kan volgens de marktpartijen wel starten met het uitgangspunt dat de gemeente verantwoordelijk is voor het leeg en vrij van huur en gebruik opleveren van het object. Ten tijde van de levering dient het object dan vrij van huur en gebruik opgeleverd te worden. De marktpartijen geven aan dat onzekerheden in het tijdpad daarvan, mogelijke kopers zal afschrikken.
- Planologisch regime: vanuit de markt geniet het de voorkeur dat de gemeente Den Helder voorafgaand aan de definitieve levering het bestemmingsplan geactualiseerd heeft. Indien er planologische belemmeringen zijn, dan zal een lagere prijs worden geboden.

- Parkeren: de marktpartijen adviseren voor verkoop duidelijkheid te verschaffen over de voor de gebruikers beschikbare parkeergelegenheid. Een koper zal bij voorkeur niet willen worden verrast door de eis aanvullende parkeergelegenheid te moeten realiseren.

Resumerend: marktpotentieel

De marktpartijen zien marktinteresse in het object Middenweg 172-174, mits de gemeente garant staat om het object vrij van huur en gebruik op te leveren. Het object heeft een unieke uitstraling (o.a. kenmerkende architectuur) en ligt op een prominente locatie nabij het station. De uitdagingen waaronder de onderhoudsstatus en aanwezigheid van asbest kunnen vooraf door de gemeente opgelost worden, dan wel verdisconteerd in de verkoopprijs.