



<b>Onderwerp</b> Huurovereenkomst Fietsenstalling Gierstraat ('oude V&D')	
Nummer	2023/259103
Portefeuillehouder	Leeuwen, B. van
Programma/beleidsveld	5.2 Parkeren
Afdeling	PCM
Auteur	Goudzwaard, K.
Telefoonnummer	023-5115694
Email	kgoudzwaard@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Door de gemeente wordt al een aantal jaar gezocht naar aanvullende mogelijkheden om fietsparkeren te faciliteren in de omgeving van de Botermarkt. In het verleden is onderzocht of de kelder van de (voormalige) V&amp;D als fietsenstalling kon worden ingericht maar daarover kon met vorige eigenaren geen overeenstemming worden bereikt.</p> <p>Het pand is vanaf eind 2020 in bezit van ontwikkelaar 3W/AT Capital en die is bereid een deel van de kelder te verhuren zodat de gemeente daarin een fietsenstalling met ongeveer 800 fietsplekken kan realiseren. De stalling wordt voorzien van een rolstoeltoegankelijk toilet en een fietslift. Het college besluit om een huurovereenkomst voor 20 jaar aan te gaan en treedt daarnaast in onderhandeling met de eigenaar over een eventuele aankoop. De oplevering van de fietsenstalling wordt verwacht in het vierde kwartaal van 2024. Daarmee wordt concreet invulling gegeven aan het fietsbeleid waarin 'Fietsen kunnen gemakkelijk gestald worden' één van de drie pijlers is.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Beheer. In de commissievergadering van 12 januari 2023 heeft de wethouder toegezegd een update aan de raad te sturen over de vorderingen rond de realisering van een fietsenstalling onder het voormalig V&D complex, hoek Gierstraat/Botermarkt (2023/65876).
Relevante eerdere besluiten	Actieplan Fiets 2020-2022 ( <a href="#">2020/219065</a> ), vastgesteld door het college op 24 maart 2020.
Besluit College d.d. 21 maart 2023	<ol style="list-style-type: none"><li>Voor een periode van 20 jaar een huurovereenkomst te sluiten voor in totaal 1.378 m<sup>2</sup> op de begane grond en kelder op -1. De huurovereenkomst is als bijlage 1 bij dit besluit gevoegd.</li><li>Te onderzoeken of de gemeente ook tot aankoop van de fietsenstalling kan overgaan.</li></ol> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>

## 1. Inleiding

Haarlem wil een aantrekkelijke, gezonde en goed bereikbare stad zijn. Om ook in de toekomst een aantrekkelijke stad te blijven, is regie voeren op de ontwikkeling van de stad belangrijker dan ooit. Hiervoor is met de Omgevingsvisie Haarlem 2045 een hoofdlijn neergezet die richting geeft aan de ontwikkeling van de stad tot 2045. Om de groei van de stad aan te kunnen en de stad bereikbaar te houden, is een mobiliteitstransitie nodig waarbij de rol van de auto afneemt en die van fietsen en OV toeneemt. De transitie is erop gericht dat in 2030 het grootste deel van de korte verplaatsingen (tot 2,5 kilometer) binnen de stad met de fiets of te voet plaatsvinden en dat meer dan de helft van de verplaatsingen vanuit of naar Haarlem toe met het OV of de fiets plaatsvinden.

Door de gemeente wordt al een aantal jaar gezocht naar aanvullende mogelijkheden om fietsparkeren te faciliteren in de omgeving van de Botermarkt. In het verleden is onderzocht of de kelder van de (voormalige) V&D als fietsenstalling kon worden ingericht maar daarover kon met vorige eigenaren geen overeenstemming worden bereikt.

Het pand is vanaf eind 2020 in bezit van ontwikkelaar 3W/AT Capital en die wil het voormalige V&D-gebouw herontwikkelen waarbij een aantrekkelijk mix van wonen, winkelen en werken wordt nagestreefd. 3W/AT Capital is bereid een deel van de kelder te verhuren zodat de gemeente daarin een fietsenstalling van ongeveer 800 plekken kan realiseren. De oplevering van de fietsenstalling wordt verwacht in het vierde kwartaal van 2024.

## 2. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Voor een periode van 20 jaar een huurovereenkomst te sluiten voor in totaal 1.378 m<sup>2</sup> op de begane grond en kelder op -1. De huurovereenkomst is als **bijlage 1** bij dit besluit gevoegd.
2. Te onderzoeken of de gemeente ook tot aankoop van de fietsenstalling kan overgaan.

## 3. Beoogd resultaat

De realisatie van een ruime fietsenstalling op een strategisch plek in de binnenstad van Haarlem waardoor het veilig parkeren van fietsen worden gefaciliteerd en de kwaliteit van de openbare ruimte toeneemt omdat een deel van de fietsen kan worden geweerd.

## 4. Argumenten

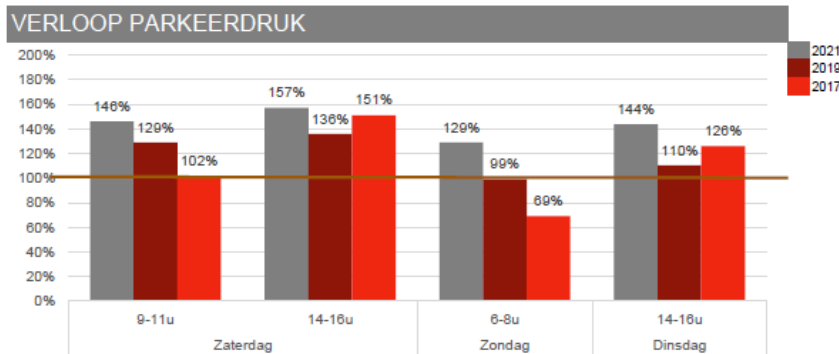
*1. Dit besluit geeft invulling aan een lang gekoesterde wens om bij de Grote Houtstraat een fietsparkeervoorziening te realiseren.*

De Grote Houtstraat is één van de belangrijkste winkelstraten van Haarlem maar het aantal beschikbare fietsparkeerplekken in de directe omgeving van de voormalige V&D is gering.



Op de Botermarkt is een fietsenstalling beschikbaar maar die is niet heel zichtbaar, ligt te ver van de Grote Houtstraat, is relatief duur en heeft een beperkte capaciteit.

In oktober 2021 is fietsparkeeronderzoek gedaan. Uit de onderstaande tabel kan worden opgemaakt dat de fietsparkeerdruk t.o.v. de eerdere meetjaren 2017 en 2019 verder is toegenomen.



Het toevoegen van nieuwe fietsparkeerplekken in het centrum is dan ook dringend gewenst.

## 2. Het besluit sluit naadloos aan op het fietsbeleid van de gemeente

In het coalitieakkoord wordt geconcludeerd dat een mobiliteitsverandering onontkoombaar is, minder autogebruik en -bezit en meer gebruik van fiets en openbaar vervoer:

*‘Het gebruik van de fiets binnen de stad moet de standaard keuze worden. Om de keuze voor de fiets aantrekkelijk te maken, maken we een actieplan fiets, waarin we keuzes maken welke investeringen we doen in fietsmobiliteit in deze periode. We starten in ieder geval met de aanleg van de fietsring. In het plan wordt aandacht besteed aan doorfietsroutes en aan goede en veilige fietsroutes, specifiek voor schoolgaande kinderen en jongeren. En ook aan het instellen van een fietsparkeernorm bij nieuwbouw; ketenmobiliteit en fietsparkeren bij de openbaar vervoer knooppunten en meer fietsparkeervoorzieningen, bijvoorbeeld bij de oude V&D en het Houtplein.’ [coalitieakkoord 2022-2026 Actie! Aan de slag voor een sociale, groene en leefbare stad].*

## 3. Beslissing over huurovereenkomst dient nu genomen te worden.

De eigenaar van het pand is in het kader van de herontwikkeling nu bereid om afspraken te maken over de invulling van de kelderverdieping. Als de gemeente nu niet over het aangaan van een huurovereenkomst beslist, zal de eigenaar voor een andere invulling kiezen en zal deze locatie in de komende jaren niet meer beschikbaar komen. In de directe omgeving zijn geen andere geschikte locaties beschikbaar.



Locatie fietsenstalling

4. De voorwaarden uit de huurovereenkomst zijn aanvaardbaar en marktconform.

De meest belangrijke huurvoorwaarden zijn als volgt.

#### *Gehuurde*

Begane grond ca. 100 m<sup>2</sup> BVO, kelder ca. 1.278 m<sup>2</sup> BVO.

#### *Voorwaarden*

Huurovereenkomst: ROZ kantoorruimte 2015 inclusief Algemene Bepalingen (dit is een gebruikelijke standaard huurovereenkomst inclusief algemene bepalingen).

#### *Duur*

De huurovereenkomst wordt aangegaan voor 20 jaar en wordt vervolgens steeds met aansluitende perioden van telkens 5 jaar verlengd.

#### *Huurprijs*

De huurprijs is als volgt opgebouwd:

1. begane grond: € 350 p/jr p/m<sup>2</sup> x 100 m<sup>2</sup> = € 35.000 per jaar te vermeerderen met BTW;
  2. kelder: € 150 p/jr p/ m<sup>2</sup> x 1.278 m<sup>2</sup> = € 191.700 per jaar te vermeerderen met BTW.
- Totaal: € 226.700 per jaar te vermeerderen met BTW.

#### *Huurvrije periode en eigen bijdrage*

De gemeente ontvangt vanaf de bouwkundige oplevering tot de consumenten-opening een huurvrije periode met een maximum van 3 maanden. De gemeentelijke bijdrage aan de verbouwing bedraagt € 250.000,-- te vermeerderen met de geldende BTW.



### *Opleveringsniveau*

Verhuurder stelt een casco ruimte ter beschikking die wordt voorzien van een nieuwe trap en lift en diverse basisinstallaties. Daarnaast wordt een extra trappenhuis aan de kant van de Grote Houtstraat aangebracht zodat er een tweede toegang voor voetgangers wordt gecreëerd.

De gemeente dient zelf een beheerdersruimte en een openbaar rolstoeltoegankelijk toilet aan te brengen en voor de vloer-, wand- en plafondbewerking te zorgen. Ook is de gemeente verantwoordelijk voor de verdere inrichting van de fietsenstalling

### *Bijzondere voorwaarden*

In de huurovereenkomst zijn diverse bepalingen opgenomen die voorkomen dat er een onherroepelijke verbintenis tot stand komt zonder de instemming van de bevoegde organen binnen de gemeente.

De huurovereenkomst kan door verhuurder worden ontbonden indien er op 1 januari 2025 nog geen omgevingsvergunning is verkregen voor de beoogde herontwikkeling.

### **Beoordeling huurovereenkomst**

In 2020 heeft de gemeente door Hanson Bedrijfsmakelaars een advies uit laten brengen over de huurprijs (zie **bijlage 2**). Samengevat komt dit advies erop neer dat € 350,-/ m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met BTW voor de begane grond een reële prijs is en dat voor de kelder een huurprijs van € 120,-/ m<sup>2</sup> per jaar te vermeerderen met BTW zou moeten worden gehanteerd.

Conform de bijgevoegde huurovereenkomst dient voor de kelder een huurprijs te worden betaald die hoger ligt dan het advies van Hanson Bedrijfsmakelaars. Tot voor kort was de kelder in gebruik als winkelruimte en uiteraard heeft de eigenaar op grond van het vigerende bestemmingsplan nog steeds de mogelijkheid de kelder als winkelruimte te verhuren. In die situatie kan een hogere huurprijs worden gevraagd en daarom wordt een huurprijs van € 150,- per m<sup>2</sup> aanvaardbaar geacht.

Op dit moment huurt de gemeente twee andere panden t.b.v. fietsenstallingen (Botermarkt en Tempelierstraat). De huurprijs voor de Botermarkt bedraagt € 104.369,03 per jaar (onbelaste verhuur) voor 286 m<sup>2</sup> en dat leidt tot een huurprijs van € 365,-/ m<sup>2</sup>. De Tempeliersstraat heeft een jaarhuur van € 53.379,20 te vermeerderen met BTW en dat geeft een huurprijs van € 226,-/ m<sup>2</sup>. Beide stallingen bevinden zich op de begane grond.

### *5. De huurovereenkomst kan eventueel omgezet worden in een koopovereenkomst.*

Op basis van een globaal onderzoek is geconcludeerd dat het financieel interessant kan zijn om het gehuurde in eigendom te verwerven. Daarom is besloten om deze mogelijkheid nader te onderzoeken en met de eigenaar van het pand in onderhandeling te gaan over een mogelijke aankoop. De eerste gesprekken over de mogelijke aankoop hebben inmiddels plaatsgevonden en naar verwachting kan het onderzoek in het tweede kwartaal van 2023 worden afgerond.

*6. De kosten voor de inrichting en exploitatie van de fietsenstalling zijn reeds voorzien in het Actieplan Fiets/de programmabegroting.*

In het Actieplan Fiets (verwerkt in de programmabegroting) is in totaal een budget opgenomen van € 1.246.527,- voor het realiseren van de fietsenstalling. Hoewel het definitief ontwerp voor de fietsenstalling nog niet gereed is, wordt verwacht dat dit budget voldoende is om de eigen bijdrage van € 250.000,- en de realisatie van de fietsenstalling te kunnen bekostigen.

De kosten van het exploiteren van de fietsenstalling zijn vanaf 2024 reeds voorzien in de programmabegroting.

#### *Duurzaamheidsparagraaf*

De aanleg van de fietsenstalling stimuleert inwoners en bezoekers van Haarlem om vaker de fiets te gebruiken. Daardoor draagt de nieuwe fietsenstalling bij aan de gewenste mobiliteitstransitie.

#### *Participatie en inspraak*

Voor de inrichting van de fietsenstalling is een Voorlopig Ontwerp (zie **bijlage 3**) gemaakt. Bij de verdere uitwerking tot Definitief Ontwerp zal de Fietsersbond Haarlem worden geraadpleegd.

In het kader van de herontwikkeling van het gebouw zal een gedeelte de Gierstraat opnieuw worden ingericht, dit vergt aparte besluitvorming. Het Voorlopig Ontwerp voor de buitenruimte zal t.z.t. worden vrijgegeven voor inspraak.

## **5. Risico's en kanttekeningen**

### *1. De huurovereenkomst heeft ontbindende voorwaarden*

De huurovereenkomst is nog niet definitief omdat er in de huurovereenkomst ontbindende voorwaarden zijn opgenomen. Zo heeft de gemeente het recht de huurovereenkomst te ontbinden indien er niet tijdig een raadskrediet voor de inrichting van de fietsenstalling wordt vrijgegeven.

De eigenaar van het pand heeft het recht om de huurovereenkomst te ontbinden indien er geen vergunning wordt verkregen wordt de gehele herontwikkeling. Verwacht wordt overigens dat de eigenaar van deze ontbindende voorwaarde geen gebruik zal kunnen maken van deze voorwaarde omdat de herontwikkeling zeer waarschijnlijk in meerdere fasen zal worden gerealiseerd. De ontbindende voorwaarde vervalt indien 'Partijen besluiten de fietsenstalling vooruitlopend op de totale herontwikkeling van het pand te openen en Huurder op grond daarvan met de voorbereiding (ontwerp, engineering, bestellen van materialen et cetera) van de inrichting van de fietsenstalling is begonnen en kosten heeft gemaakt'.



## **6. Uitvoering**

De huurovereenkomst kan nog in het eerste kwartaal van 2023 door beide partijen worden getekend. Vervolgens is de eigenaar voornemens in het tweede kwartaal een omgevingsvergunning aan te vragen voor fase 1 (kelder, begane grond en eerste verdieping). De verbouwing kan dan in het tweede kwartaal van 2024 starten en de oplevering van de fietsenstalling vindt naar verwachting in het vierde kwartaal van 2024 plaats.

De gesprekken over de koopovereenkomst zullen naar verwachting in het tweede kwartaal van 2023 kunnen worden afgerond. Momenteel is er geen investeringskrediet voor de aankoop gereserveerd maar als de onderhandelingen tot een positief resultaat leiden, kan op basis daarvan een aanvraag bij de kadernota inclusief de herijking van het investeringsplan worden ingediend.

## **7. Bijlagen**

1. Huurovereenkomst (inclusief bijlagen)
2. Advies Hanson Bedrijfsmakelaars
3. Voorlopig Ontwerp fietsenstalling