

Status en verdere voortgang huisvesting Ergon

Sept. 2018

Aanleiding.

- Einde huurovereenkomst Rooijakkersstraat 3 (hoofdkantoor Ergon, verder R3) per 1-1-2020;
- Kwaliteit en functionaliteit van R3 niet meer passend bij huidige en toekomstige functies en voldoet niet meer aan basiseisen qua duurzaamheid en klimaatbeheersing (koude, tocht, hitte);
- Optimalisatie ambitie van €500K op huisvesting om totaalbegroting GRWRE op termijn sluitend te houden;
- Huisvestingsvraagstuk Participatiebedrijf Rooijakkersstraat 2b (in perspectief van integrale positionering vanuit GRWRE en vanuit oogpunt bedrijfsvoering Participatiebedrijf)
- Aflopende huurcontracten en noodzakelijke optimalisatie huisvesting Textieldiensten (momenteel locatie De Run in Veldhoven).

Opties.

In de eerste analyse voor een plan van aanpak zijn vier opties benoemd. Deze zijn ook reeds eerder besproken met het AB van de GRWRE op 13 december 2017):

1. Niks doen, continueren huidige situatie, met prijsonderhandelingen
2. Zelfde locaties, met upgrade van ev. zowel R3 als Textieldiensten
3. Volledig herhuisvesten van alle losse componenten, met een hoofdkantoor
4. Ontwikkeling van Ergon/GR-campus

Optie 1 en 2 zijn zowel door de directie van Ergon als het bestuur als niet wenselijk/realistisch meer vastgesteld. Beide opties zijn beoordeeld als "verschuiven van het probleem" en "sub optimalisatie", welke niet leiden tot de gewenste doelen t.w. een toekomst vaste adequate huisvesting passend bij de positionering van de GRWRE en een optimalisatie van de huisvestingskosten.

Door het Bestuur is opdracht gegeven nader onderzoek te doen naar optie 3 en 4.

Onderzoek afgelopen periode

T.b.v. de uitwerking van opties 3 en 4 zijn in de afgelopen maanden de volgende acties uitgevoerd:

1. Eerste schets van ruimte- en gebouweisen;
2. Globale oriëntatie op de huidige vastgoedmarkt;
3. Afstemming met gemeente Eindhoven als vastgoed-eigenaar van locatie R3.

Ad. 1. Eerste schets van ruimte- en gebouweisen

In de volgende tabel is de bestaande situatie van beschikbare m2 weergegeven en een berekende ruimtebalans voor de toekomstige situatie.

| | Bestaand | | Nieuw | | |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---|
| | Vloer | Perceel | Vloer | Perceel | |
| Hoofdkantoor | 13.050 | 28.350 | 6.350 | 15.350 | * |
| Het Goed | 4.200 | 5.150 | 4.200 | 5.150 | |
| Textieldiensten | 4.325 | 6.270 | 4.500 | 6.500 | |
| Participatiebedrijf | 1.983 | 2.600 | 2.100 | 2.800 | |
| | 23.558 | 42.370 | 17.150 | 29.800 | |
| * afhankelijk parkeer(garage) uitvoering | | | | | |

Opmerkingen:

- Het Goed huurt al sinds 15 jaar een van de gebouwen van R2. In de uitwerking wordt er vanuit gegaan dat Het Goed als een losstaand gebouw op deze locatie verder gaat;
- Perceeloppervlakte behoefte voor Hoofdlocatie en Textieldiensten m.n. afhankelijk van wijze van inrichting parkeervoorziening;
- Ontwikkeling Participatiebedrijf en daarmee visie op gebouwvoorziening nog in pril stadium. Met de recente besluitvorming over positie GRWRE wordt de uitvoering van arbeidsmarkttoeleiding een nieuw priamaat in de bedrijfsvoering en wordt integrale intake, begeleiding en bemiddeling /plaatsing in de arbeidsmarkt een kop op de hoofdkantoorfunctie van de organisatie. Koppeling aan locatie hoofdkantoor daarmee voor de hand liggend;
- In de ingeschatte ruimtebalans van het hoofdkantoor (ca. 6.350m²) is nog ca. 2.700m² inbegrepen voor verschillende productiefuncties (bijv. post en schoonmaak) die niet perse aan het hoofdkantoor behoeven te zijn gekoppeld.

Ad. 2. Globale oriëntatie op de huidige vastgoedmarkt;

Op basis van de indicatieve ruimtebalans zijn de afgelopen maanden gesprekken gevoerd met Bossers en Fitters m.b.t. de markt voor bedrijfshuisvesting en is specifiek t.b.v. Textieldiensten een aantal potentieel geschikte locaties bezocht.

Uit deze gesprekken zijn de volgende contouren of aanbevelingen te halen:

- Locaties die voldoen aan de ruimte-eisen van hoofdkantoor (ook excl. Werkfuncties) en Textieldiensten liggen niet voor het oprapen;
 - o Kantoorruimte van 3.000m² op zich beschikbaar, maar dan vnl. als onderdeel van een bedrijfsverzamelgebouw (vergl. Kennedytoren). Uitgangspunt voor locatie hoofdkantoor Ergon is echter een eigenstandige locatie;
 - o Combinatie Hoofdkantoor met PB leidt tot een ruimtebehoefte van ca. 5.000m². Dat vergroot deze problematiek;
 - o T.b.v. Textieldiensten zijn naast de ruimtebalans ook eisen gesteld aan functionaliteit t.b.v. specifieke wasproces (denk aan waterlozing, CO₂ en energie-neutraal etc.). Combinatie van ruimte-eisen en functionaliteitseisen maakt een bestaande locatie niet gemakkelijk vindbaar;
- Besef unieke waarde van bestaande locatie Rooijackersstraat:
 - o Strategische ligging t.o.v. stad en uitvalswegen;
 - o Mogelijkheden/eisen van locatie op basis van bestemmingsplan;
 - o Uitstraling industrieterrein De Hurk
- Recente besluitvorming over nieuwe bestemmingsplan De Hurk maakt herbouw van een specifieke kantoorfunctie mogelijk lastig. Kantoor mag max ca. 25% van totaal bedrijfsvoering zijn;
- Verwachte belangstelling van projectontwikkelaar voor gezamenlijke herontwikkeling van locatie R3;

- "Gooi geen oude schoenen weg voor je goede nieuwe hebt gevonden".

Ad. 3. Afstemming met gemeente Eindhoven als vastgoed-eigenaar van locatie R3.

Afgelopen periode en ook in de periode in aanloop van het advies aan het DB zijn gesprekken gevoerd met de afdeling Vastgoed/Ruimtelijke expertise. Deze gesprekken zijn steeds gevoerd met Niels Vreijling en Roel Timmermans. Er is geen contact geweest met een sectorhoofd en onduidelijk is eigenlijk ook steeds geweest wie hier verder op aanspreekbaar is.

N.a.v. laatste overleg (ca. maart 2018) is de volgende positie geformuleerd door de gemeente.

'Zoals vanochtend tijdens ons overleg besproken is bestuurlijk de huisvestingssituatie van Ergon aan de Rooijakkersstraat aan bod gekomen. De belangrijkste te beantwoorden vraag is hoe gekeken wordt naar de eigendomsituatie van Rooijakkersstraat 3 ná expiratie van het huidige huurcontract. De zienswijze daarbij is dat het complex niet tot de kernportefeuille van de gemeente behoort waardoor men in basis niet onwelwillend staat tegenover het op termijn afstoten van Rooijakkersstraat 3. Finaal zal dit echter een College- danwel Raadsbesluit zijn. In de te maken afweging zal daarbij ondermeer gekeken worden naar de mate waarin blijvend door Ergon een sluitende begroting gepresenteerd wordt. Ons inziens betekent dit dat de twee voorkeur huisvestingsscenario's (campus versus 'uitplaatsen' activiteiten) door Ergon conform de bestuursopdracht van december vorig jaar zelfstandig verder uitgewerkt kan worden. Wat betreft de campusvariant en de te maken inschatting van toekomstige huisvestingslasten kan hierbij uitgegaan worden van een 'marktconforme' grondwaarde verkoop.

De wijze waarop een verkoop van het complex zal geschieden is bestuurlijk niet afgestemd. Daarvoor was het verkrijgen van een principe besluit over de eigendomsituatie al een (te) grote uitdaging. Ambtelijk ben ik geneigd om te zeggen dat in het geval Ergon na interne bestuurlijke afstemming de voorkeur voor het campus model op Rooijakkersstraat uitspreekt, het geen meerwaarde heeft dat wij een dergelijke ontwikkeling gaan trekken. Logischer lijkt het dan vanwege Maatschappelijk Belang om te koersen richting een papieren verkoop van de locatie aan Ergon op basis van marktconforme condities en met de voorwaarde dat het campusmodel ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. Echter zoals gezegd is dit niet bestuurlijk afgestemd.

Advies/Vervolg

1. Verdere planontwikkeling op basis van scenario 4, herontwikkeling op bestaande locatie. Randvoorwaarden:
 - a. Helderheid bestuurlijke keuzes (langere) termijn positionering GRWRE, o.a. op Participatiebedrijf;
 - b. Loskoppeling rol gemeente Eindhoven als verhuurder en als bestuurder GRWRE;
 - c. Heldere ambtelijke verantwoordelijkheid en mandaat om discussie en onderhandelingen met GRWRE te kunnen voeren;
 - d. Positieve indicaties na eerste inventarisatieronde met potentiële projectontwikkelaars;
 - e. Optie tot tijdelijke verlenging huurovereenkomst (1-3 jaar) Rooijakkersstraat 3, tegen aangepaste huurcondities.
2. Parallel daaraan, als contingency plan, scenario 3 blijven volgen, d.m.v. een zoekopdracht aan makelaar voor alternatieve locatie hoofdkantoor en wasserij.