

Geachte griffie,

Onderstaand een mededeling voor de commissie Bestuur, Economie en Cultuur & erfgoed, alsmede het college van Gedeputeerde Staten.

Geachte commissie, geacht college van Gedeputeerde Staten,

In de media verscheen het bericht dat de provincie voornemens was om voor mogelijk meer dan € 100 miljoen het provinciehuis te verduurzamen. Reden om eens in de stukken te duiken. Uit die stukken wordt o.a. duidelijk dat de provincie vastgoedbelegger is geworden, hoewel dat niet niet een kerntaak is van de provincie en dat ook niet als zodanig wordt ervaren, te meer daar de provincie slechts een deel van het pand in gebruik heeft.

Daarnaast zijn tal van scenario's uitgewerkt, echter het scenario waarbij de provincie geen belegger in vastgoed meer is, was niet toegelicht. Dat is spijtig want daarmee zouden vele miljoenen kunnen worden bespaard.

Zoals wellicht bekend houdt ons kantoor zich bezig met de bemiddeling bij aan- en verkoop van beleggingsvastgoed. Graag zouden wij u dan de optie voor willen houden om het pand door middel van een sale and lease back te verkopen. Dat is financieel verreweg de meest interessant optie. Verkoop in de huidige staat met de huidige huurders zal een zeer significant lagere opbrengst hebben. De provincie is als hoofdhuurder voor een belegger van meerwaarde. Hoewel beleggers thans in een "dunne markt", waar weinig transactie plaatsvinden, vooral kiezen voor stationslocaties, is de locatie in Rijnsweerd voor een belegger interessant indien het als sale and lease back wordt aangeboden.

Voor één van onze relaties is een dergelijke propositie zowel qua volume als locatie interessant. Ook met het huidige energielabel. Dat voldoet namelijk aan de huidige eisen ook al is de lay out van het pand wellicht enigszins gedateerd. Bij een sale and lease back verkoopt de provincie het gehele pand aan een belegger, waarbij het een voor een (langere) periode terug huurt. Daarbij zullen de huidige huurders derhalve onderhuurder worden van de hoofdhuurder, de provincie Utrecht. Mocht de provincie een hoger energielabel nastreven, dan kan dat in overleg worden overeengekomen. Uiteraard zal dat gevolgen hebben op de hoogte van de huurprijs. Als richting voor de huurprijs kan het tegenovergelegen pand van ASR dienst doen. Daar is de huurprijs € 185,00 per vierkante meter v.v.o. met een A++ label. Daar is tevens het gehele pand volledig herontwikkeld.

Bij een dergelijke transactie is de provincie niet langer vastgoedbelegger en de kosten voor huisvesting zullen zeer aanzienlijk dalen.

Graag komen wij met u in gesprek ten einde de mogelijkheden nader toe te lichten.

Met vriendelijke groet, Kind regards,

DPS real estate bv





DPS real estate bv
Vossenlaan 40
3735 KN Bosch en Duin
T: + 31 30 22 838 22
M: + [REDACTED]
email: info@dpsrealestate.nl
Internet: www.dpsrealestate.nl