

Q&A KLP feb/mrt 2022

Hoofdvragen

Kantoren

1. *Waarom komen er geen woningen op deze plek?*

KLP is eigenaar van de kantoren. Op deze plek is de bestemming kantoren en KLP mag de kantoren daarom ook alleen als zodanig verkopen. zo dicht bij het OV. Om hier wel woningen te kunnen laten komen is financieel niet haalbaar nodig en op andere plekken in de stad wordt al gewerkt aan woningbouw. GU vindt deze locatie juist zeer geschikt als kantorenlocatie, De stad wil dat aantal werkplekken meegroeit met het aantal bewoners.

2. *Waarom zijn de oud-Rabobankkantoren niet in deze deal meegenomen?*

Dit is een keuze van Klepierre. De Rabokantoren volgen een eigen traject.

3. *Is er veel geld met deze overeenkomst gemoeid?*

Nee, de gemeente heeft via het erfpachtsrecht een beperkt instemmingsrecht. De erfpachtscanon wijzigt niet, alleen de eigenaar wijzigt. De verkoop van het avstgeedvastgoed is iets tussen Klepierre en de nieuwe eigenaar.

Fietsparkeren

1. *Wat betekenen de 5.800 fpp's uit het onderzoek van Movares, en wat gebeurt daarmee?*

GU en KLP gaan verder onderzoeken wat de mogelijkheden zijn betreffende fietsenstallingen op de koppen van Hoog Catharijne. Klepierre moet 4300 plekken maken, maar op de 2 beschikbare locaties is het mogelijk om er 5800 te maken, dus 1500 meer. Voor de gemeente is het interessant om te onderzoeken of deze 1500 extra plekken gemaakt kunnen worden, omdat er in de toekomst nog meer plekken in de omgeving van het Station nodig zijn. Ten opzichte van de 4300 die nu zijn afgesproken is uitbreiding in de toekomst nog nodig. Onderzoek van Prorail geeft aan dat 9100 fpp tot 2030 nog nodig zijn aan beide kanten van het station. De 4300 in beheer bij KLP hebben beperkte openingstijden, gerelateerd aan winkel en kantoortijden. We gaan samen onderzoeken hoe het ontwerp nog te optimaliseren is bijvoorbeeld ten aanzien van de ontsluitingen en de kwaliteit en of het mogelijk is om de fietsplekken breder voor de stad inzetbaar te maken dan alleen voor het winkelcentrum en de kantoren, door bijvoorbeeld de openingstijden te verruimen. Of er meer te halen is uit deze fietsenstallingen, bijvoorbeeld langere openingstijden, betere inrichting, goede ingangen, uitgiftepunten deelfietsen etc.

2. *Waarom zijn er nu alweer nieuwe plekken nodig naast de grootste fietsenstalling van Europa?*

Voor Corona stond de fietsenstalling onder het bollendak al regelmatig vol. Prorail heeft onderzocht dat tot 2030 nog ca. 9100 OV gerelateerde fietsenstallingen nodig zijn aan beide kanten van het station. Hierbij komt de behoefte om het straatparkeren te verminderen (bv rondom Tivoli). Hier kunnen de stallingen ook een rol in gaan spelen.

3. *Waarom wil KLP hieraan meewerken?*

KLP wil ook een kwaliteitsimpuls aan het gebied geven. en GU kijken nu samen hoe de ervaring die GU heeft met openbare fietsenstallingen ingezet kan worden bij deze twee fietsenstallingen.

4. Waarom worden er goede parkeergarages opgeofferd voor de fietsenstallingen, is er geen andere plek in Hoog Catharijne?

Trappen

1. Waarom gaat KLP nu opeens wel akkoord met mogelijke realisatie trappen Moreelsebrug naar perrons?

Klepierre en gemeente zijn hyet eens dat langjarige, dure juridische procedures niet goed zijn voor Klepierre en niet goed voor de gemeente. Nu Hoog Catharijne vrijwel af is, en los van Corona een succes is, is er ruimte gekomen om afspraken te maken. De gemeente betaald Klepierre een -redelijk- vergoeding voor de schade die zij leiden van als er trappen aan de brug komen. Daarnaast heeft gemeente toegezegd de trappen niet eerder dan 1 januari 2026 in gebruik te nemen, zodat HC eerst kan herstellen van Corona. Daarnasst werkt gemeente nog mee aan een uitgestelde oplevering van de plint bij Moreelsepark (nu uiterlijk 1 januari 2025 en het omzetten van een unit in HC van winkel naar kantoro, zodat de Rabokantoren ebter bereikbaar zijn.

2. Welk bedrag krijgt KLP voor instemming met de trappen?

Dat is Het bedrag is geheim. Voor: Klépierre is dit beursgevoelige informatie. Vanwege de financiële belangen van deze partij kan dit bedrag niet openbaar gemaakt worden. maar is via ene second opinion getoetst en als redelijk bevonden. Gemeente voorkomt zo ook zeer dure procedures en risico van schadevergoeding bij verlies van die procedures.

Geheimhouding Gemeentewet

Commented [5.1.2.e]: Is dat bedrag openbaar? Zo ja, zijn er vergelijkbare deals ergens? Wellicht hele andere bedragen bij vergelijkbare deal.

Commented [5.1.2.e]: Het bedrag kan niet openbaar worden gemaakt omdat het schade aan Klepiere kan opleveren. Dit soort afspraken worden in de regel niet openbaar gemaakt, ik weet dan ook geen voorbeelden. 5.1.2.f

4. Waarom mogen deze trappen niet direct gerealiseerd worden en wanneer hadden ze er anders kunnen zijn?

Zie vorige vraag. Ook los van de afspraken met Klepierre had de gemeente samen met ProRail nog ongeveer 3 jaar nodig gehad om de trappen gereed te hebben. We hebben ook 3 jaar nodig om ze te realiseren. Er moet nog besloten worden of de trappen er echt gaan komen, er is een nieuw bestemmingsplan nodig, het ontwerp moet worden uitgewerkt, er dient een aanbesteding voor het bouwen nodig en ook het bouwen zelf kost de nodige tijd omdat het treinverkeer zo min mogelijk gehinderd mag worden. Het openen van de trappen in 2026 (bestemmingsplan, ontwerpen, aanbesteden, bouwen), dus 2026 is nauwelijks later dan mogelijk is.

Totale Q&A Klepierre

Kantoren

1. *Wat is er over de kantoren van KLP afgesproken?*
KLP mag de kantoren verkopen, waardoor ze in handen komen van een derde partij
2. *Wat gaat er met de kantoren gebeuren, wat verandert er buiten en binnen (soort kantoren)?*
De koper gaat een verbeterslag maken, oa door ze te verduurzamen. Een kwaliteitsimpuls voor de kantoren en ook voor de omgeving.
3. *Om welke kantoren gaat het (hoeveel m2)?*
Het gaat om de kantoren in Hoog Catharijne, zie kaartje. Het betreft niet Gildeveste, de oud-Rabobankkantoren
4. *Waarom komen er geen woningen op deze plek?*
KLP is eigenaar van de kantoren. Op deze plek is de bestemming kantoren en KLP mag de kantoren daarom ook alleen als zodanig verkopen. zo dicht bij het OV. Om hier wel woningen te kunnen laten komen zijn kostbare procedures nodig en op andere plekken in de stad wordt al gewerkt aan woningbouw. GU vindt deze locatie juist zeer geschikt als kantorenlocatie,
5. *Waarom zijn de oud-Rabobankkantoren niet in deze deal meegenomen?*
.....

Fietsparkeren

6. *Waarom gaat deze kantorendeal ook over fietsparkeerplekken?*
GU wil graag meer fietsparkeerplekken in het stationsgebied creëren. Door deze deal met KLP is dit mogelijk. **Want...**
7. *Wat is er afgesproken over de fietsparkeerplekken die KLP nog zou aanleggen volgens de afspraken uit 2008?*
KLP moet volgens afspraak nog 3.000 fietsparkeerplekken maken. Met KLP is afgesproken dat zij 1.300 extra fietsparkeerplekken maken. De fpp worden niet alleen toegankelijk voor kantoor- en winkelpersoneel maar ook voor bezoekers.
8. *Wat betekenen de 5.800 fpp's uit het onderzoek van Movares, en wat gebeurt daarmee?*
GU en KLP gaan verder onderzoeken wat de mogelijkheden zijn betreffende fietsenstallingen op de koppen van Hoog Catharijne. **Stukje Movares (waarom onderzoek, uitkomst, vervolg)**
9. *Waarom zijn er nu alweer nieuwe plekken nodig naast de grootste fietsenstalling van Europa?*
....
10. *Waarom wil KLP hieraan meewerken?*
KLP wil ook een kwaliteitsimpuls aan het gebied geven. KLP en GU kijken nu samen hoe de ervaring die GU heeft met openbare fietsenstallingen ingezet kan worden bij deze twee fietsenstallingen.

Trappen / plint / ingang Gildeveste

11. Wat is er tussen KLP en GU afgesproken over de trappen Moreelsebrug?
12. *Waarom wil GU de trappen graag realiseren?*
13. *Waarom gaat KLP nu opeens wel akkoord met mogelijke realisatie trappen Moreelsebrug naar perrons?*
14. Welk bedrag krijgt KLP voor instemming met de trappen?
15. *Wanneer krijgt KLP dit bedrag?*
16. *Hoe is dit bedrag tot stand gekomen?*
17. *Waarom is dit geen staatssteun?*
18. *Waarom mogen deze trappen niet direct gerealiseerd worden?*
19. Wat voor stappen moeten er nog gezet worden voordat daadwerkelijk tot realisatie van de trappen besloten wordt?
20. *Hoe kijkt ProRail aan tegen de trappen?*
21. *Wie betaalt de trappen en waarom?*
22. *Wat is er afgesproken over de Moreelseplint?*
23. *Wat is er afgesproken over de ontsluiting van de kantoren – Gildepassage?*
Blijft het wel veilig met al het fietsverkeer op de brug?
Is de brug straks nog wel aantrekkelijk voor fietsers?
Hoe zorgt de GU ervoor dat niet iedereen de fiets neerzet in de openbare ruimte Dichterswijk of aan de Croeselaan en dan naar de trein rent.
Hoe zit het met toegankelijkheid voor mensen die slecht ter been of blind zijn? Helpt dit iets voor hen?

Commented [5.1.2.6]: 5.2.1
5.2.1

Commented [5.1.2.6]: Is dat bedrag openbaar? Zo ja, zijn er vergelijkbare deals ergens? Wellicht hele andere bedragen bij vergelijkbare deal.

Commented [5.1.2.6]: Moet de brug zelf ook aangepast worden?