

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er:	Paul Verhappen Tel.: (0495) 57 52 84	
Portefeuillehouder(s)	: A.F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-008813

ONDERWERP

Intentieverklaring Muntcomplex.

ADVIES

Instemmen met bijgevoegde intentieverklaring tussen de gemeente Weert, RICK, Punt Welzijn en de Stichting Wonen Limburg inzake het Muntcomplex.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

N.v.t.

Algemeen:

De gemeente is eigenaar van veel vastgoed. Dit brengt de nodige kosten met zich mee. Door een efficiëntere bedrijfsvoering van haar panden wordt gezocht naar bezuinigingsmogelijkheden binnen de vastgoedportefeuille. Zo wordt er in dat kader ook gekeken naar Muntcomplex.

Argumenten:

Een groot deel van het Muntcomplex is eigendom van de gemeente. Het betreft met name de verdiepinglagen waarin het Munttheater, het RICK en De Roos zijn gehuisvest.

Weert, 22 september 2015 De directeur, <i>28/9/15</i>		S		B	W HL	W FvE	W PS	W GG
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 29 september 2015								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Akkoord | <input type="checkbox"/> Niet akkoord | <input type="checkbox"/> A-stuk |
| <input type="checkbox"/> Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder | <input type="checkbox"/> Gewijzigde versie | <input type="checkbox"/> B-stuk |
| <input type="checkbox"/> Anders, nl.: | | <input type="checkbox"/> C-stuk |

Beslissing d.d.:

Akkoord met advies
29 SEP. 2015

Nummer: 10

De secretaris,

ARCHIEFEXEMPLAAR (paraferen voor gezien voor zover van toepassing)

Samen- steller:	Tegen- lezer:	Plan- econ.:	Jur. Contr.:	Fin. Contr.:	Hoofd:	Directeur:	Overl. andere afd./sector naam:	Afschrift naar:
--------------------	------------------	-----------------	-----------------	-----------------	--------	------------	------------------------------------	-----------------

Vanwege algemene maatschappelijke ontwikkelingen zijn wijzigingen te verwachten in de opzet van RICK en De Roos. Omdat er onder andere vanwege de economische situatie sprake is van veel leegstand in de binnenstad, zijn er kansen om deze instellingen te herhuisvesten in panden die beter passen bij hun (toekomstige) functie. Op een plek die beter toegankelijk en beter zichtbaar is.

De behoefte aan kleine, goedkope woningen is toegenomen gelet op de vraag voor specifieke doelgroepen, zoals vergunninghouders, arbeidsmigranten, jongeren, mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang, zorginstellingen en woonurgenten. Wonen Limburg wil deze behoefte invullen en wil onderzoeken of het Muntcomplex daar geschikt voor is.

Bovengenoemde kansen en behoeften passen binnen het gemeentelijke beleid. Vanuit de visie op de binnenstad zoekt de gemeente naar mogelijkheden om te komen tot transformatie van kantoorruimte en maatschappelijk vastgoed naar woonruimte om daarmee het aantal m² kantoorruimte en maatschappelijk vastgoed te verminderen en om te komen tot meer levendigheid in de binnenstad ook buiten de winkeltijden. In de Structuurvisie Weert 2025 heeft de gemeente ervoor gekozen om het wonen in een stedelijk woonmilieu uit te breiden.

Daarnaast heeft de gemeente een bezuinigingstaakstelling. Om deze te realiseren wordt ook gekeken naar de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Door een efficiëntere bedrijfsvoering en het afstoten van panden kan een bijdrage worden geleverd aan deze taakstelling. Bovendien kunnen RICK en De Roos mogelijk goedkoper elders worden gehuisvest, hetgeen kan leiden tot een vermindering van de subsidie aan deze professionele instellingen.

De bezuinigingstaakstelling vergt nader onderzoek op huidige exploitatiekosten in het Muntcomplex. Daarnaast is van belang om de relatie te onderzoeken de tussen de (markt)verkoopwaarde en de daadwerkelijke boekwaarde in gemeentelijke administratie.

Kantttekeningen:

N.v.t.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

N.v.t.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Een van de doelen van het haalbaarheidsonderzoek is te komen tot verlaging van de huisvestingslasten van het RICK en de Roos. Daarnaast levert de verkoop van een deel van het Muntcomplex inkomsten op voor de gemeente. Op dit moment is niet goed aan te geven hoe groot de totale financiële gevolgen zijn.

Ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek is voor de inzet van een interne projectleider een bedrag van € 12.500,- benodigd. Dekking vindt plaats vanuit de post reserve onderhoud gebouwen.

Begrotingspost:

Reserve onderhoud gebouwen.

Beschikbaar bedrag:

N.v.t.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Overigen (bijv. afzender/aanvrager)

Nadere specificatie: RICK
Stichting Punt Welzijn
Stichting Wonen Limburg

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Persbericht

Nadere specificatie: N.v.t.

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Marianne van de Ven, Wim Truyen, Saskia Doek, Huub Driessens, Luuk Hotterbeekx

Extern:

N.v.t.

BIJLAGEN

Openbaar:

Intentieverklaring

Niet-openbaar:

Niet van toepassing



Intentieverklaring Muntcomplex

Intentieverklaring tussen de gemeente Weert, RICK, Punt Welzijn en de Stichting Wonen Limburg inzake een haalbaarheidsonderzoek naar de verkoop van het Muntcomplex ten behoeve van de realisatie van woningen en de verplaatsing van het RICK en De Roos.

De ondergetekenden:

de gemeente Weert, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. B. Brinkman, directeur, verder te noemen "**de gemeente**";

en

Regionaal Instituut Cultuur- en Kunsteducatie, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. E. Florack, directeur/bestuurder, verder te noemen "**RICK**";

en

Punt Welzijn, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. P. Horsmans, bestuurder, verder te noemen "**Punt Welzijn**";

en

Stichting Wonen Limburg, te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. B. Sievers, directeur, verder te noemen "**Wonen Limburg**";

de gemeente, RICK, Punt Welzijn en Wonen Limburg gezamenlijk ook te noemen "**de partijen**";

In aanmerking nemende dat:

- de gemeente eigenaar is van veel vastgoed;
- de gemeente vanuit de visie op de binnenstad zoekt naar mogelijkheden om te komen tot transformatie van kantoorruimte en maatschappelijk vastgoed naar woonruimte om daarmee het aantal m² kantoorruimte en maatschappelijk vastgoed te verminderen en om te komen tot meer levendigheid in de binnenstad ook buiten de winkeltijden;
- de gemeente vanuit de structuurvisie Weert 2025 gekozen heeft om het wonen in een stedelijk woonmilieu (in het centrum) uit te breiden;
- de gemeente een bezuinigingstaakstelling heeft en ook binnen haar vastgoedportefeuille zoekt naar mogelijkheden om daaraan een bijdrage te leveren onder andere door een efficiëntere bedrijfsvoering van haar panden;
- de gemeente eigenaar is van een groot deel van het Muntcomplex;
- de gemeente voor een belangrijke investeringsopgave staat voor haar deel van het Muntcomplex;
- het RICK en dienstencentrum De Roos (als onderdeel van Punt Welzijn) alsmede het Munttheater gehuisvest zijn in het gemeentelijk deel van het Muntcomplex;
- er vanwege algemene maatschappelijke ontwikkelingen wijzigingen te verwachten zijn in de opzet van het RICK en De Roos;

- er mede vanwege de economische situatie sprake is van veel leegstaand vastgoed en er kansen zijn voor herhuisvesting van het RICK en De Roos waarbij een andere huisvesting maar ook eventueel een andere invulling en exploitatie hoort dan de huidige;
- het RICK gehuisvest is in twee van elkaar gescheiden delen in het Muntcomplex en dit voor de bedrijfsvoering niet optimaal is;
- er in het licht van de veranderingen in het sociaal domein opnieuw gekeken moet worden naar de activiteiten en de huisvesting voor De Roos;
- er kansen zijn voor De Roos als deze gehuisvest wordt op een plek waar laagdrempelige ontmoeting voor jong en oud in het centrum mogelijk is;
- het centrum gebaat is bij functies zoals het Rick en De Roos om te zorgen voor de noodzakelijke ontmoeting en beleving;
- er vanuit het woonbeleid behoefte is aan kleine, goedkope woonruimten, gelet op de toegenomen vraag voor specifieke doelgroepen, zoals vergunninghouders, arbeidsmigranten, jongeren, mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang, zorginstellingen en woonurgenten;
- dat de woonbehoefte met name om 1- en 2-persoons huishoudens gaat;
- dat de vraag van deze doelgroepen met name gericht is op goedkope huurwoningen;
- dat de doelgroepen waarvoor woonruimte nodig is het meest gebaat zijn bij huisvesting dicht bij de voorzieningen;
- dat de verwachting is dat de vraag tijdelijk is, en dat daarom de voorkeur gaat naar transformatie van bestaande panden, boven nieuwbouw van vastgoed;
- Wonen Limburg deze behoefte wil invullen en wil onderzoeken of het Muntcomplex daar geschikt voor is;
- dat de Visie op de binnenstad aangeeft dat de toegang van het centrum via het Collegeplein aandacht verdient en dat er nu kansen zijn om de knelpunten in de ruimtelijke capaciteit van het Munttheater op te lossen door gewijzigd ruimtegebruik aan de zijde van het Collegeplein.

Verder in aanmerking nemende dat:

- het partijen bekend is dat vooralsnog sprake is van een concept intentieverklaring; dat in deze concept intentieverklaring uitsluitend de resultaten zijn omschreven van het door partijen gevoerde overleg, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
- de concept intentieverklaring ter besluitvorming aan het college van Burgemeester en Wethouders van Weert wordt voorgelegd;
- in een aantal gevallen, waarin het sluiten van een overeenkomst ingrijpende gevolgen voor de gemeente kan hebben, het college van Burgemeester en Wethouders eerst een besluit neemt nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken;
- in dat geval binnen 3 maanden na de datum van ondertekening door het RICK, Punt Welzijn en Wonen Limburg, deze intentieverklaring zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad;
- na een positief besluit van het college van Burgemeester en Wethouders de intentieverklaring namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan de overige partijen wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten overeenkomst;
- het partijen bekend is dat er bij onthouding van goedkeuring door het college van Burgemeester en Wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming; dat de intentieverklaring in dat geval niet tot stand is gekomen en dat partijen aan het niet tot stand komen van de intentieverklaring geen rechten kunnen ontleen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook;

Artikel 1 Definities

Muntcomplex:

Het Muntcomplex voor zover eigendom van de gemeente met uitzondering van het Munttheater en de daarbij behorende onderdelen en met uitzondering van het bouwdeel waarin onder andere het Bibliocenter is gehuisvest en zoals indicatief is aangegeven op de bijlage bij deze overeenkomst;

Artikel 2 Doel van deze intentieverklaring

Het doel van deze intentieverklaring is het vastleggen van afspraken over het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek, om te komen tot verplaatsing van het RICK en een andere invulling van c.q het verplaatsen van activiteiten van De Roos (met daarbij passende andere huisvesting) en de ontwikkeling van woningen in het Muntcomplex. Indien uit dit onderzoek blijkt dat beoogde doelen van partijen zoals opgenomen in deze overeenkomst haalbaar zijn, met inachtneming van het gestelde in artikel 8, worden samenwerkingsovereenkomsten opgesteld tussen de gemeente en RICK, de gemeente en Punt Welzijn en een koopovereenkomst tussen de gemeente en Wonen Limburg, om te komen daadwerkelijke uitvoering van deze doelen.

Artikel 3 Doel van het haalbaarheidsonderzoek

Gezamenlijke doel van partijen is te komen tot een zo goed mogelijke invulling van hun huisvestingsopgave waarmee een algemeen maatschappelijk belang wordt gediend waaronder het geven van een impuls aan de leefbaarheid van de binnenstad en het voorzien in de woonbehoeften van specifieke doelgroepen.
De scope van het haalbaarheidsonderzoek is voornamelijk gericht op de binnenstad van Weert.

Doel gemeente

Doel van de gemeente is te komen tot verkoop van het Muntcomplex en verlaging van de exploitatielasten van het RICK en De Roos alsmede te komen tot meer levendigheid in de binnenstad door vermindering van oppervlakte aan kantoren en toevoeging van woonruimte.

Doel RICK

Doel van het RICK is te komen tot een nieuwe toekomstgerichte huisvesting van haar instelling die past binnen haar exploitatie en die past bij haar dienstverlening.

Doel Punt Welzijn

Doel van Punt Welzijn is te komen tot een nieuwe toekomstgerichte huisvesting van het dienstencentrum De Roos, die past bij haar activiteiten, die past binnen haar exploitatie en die past bij haar betrokkenheid en doelgroepen en die gerealiseerd wordt op een gemakkelijk toegankelijke locatie op de begane grond in de binnenstad, danwel in de directe nabijheid van de binnenstad.

Doel Wonen Limburg

Doel van Wonen Limburg is te komen tot realisatie van kleine goedkope woonruimten voor specifieke doelgroepen in het Muntcomplex om daarmee invulling te geven aan de behoefte aan deze categorie woonruimte vanuit ons woonbeleid.

Artikel 4 Haalbaarheidsonderzoek

In de fase van de intentieverklaring wordt nader onderzocht hoe genoemde doelen kunnen worden bereikt. Daarvoor wordt een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd waarvan in ieder geval de volgende werkzaamheden deel uitmaken:

- onderzoek naar de technische, functionele en financiële haalbaarheid om in het Muntcomplex woningen te realiseren;
- inventarisatie van beschikbare panden voor het onderbrengen van de functie van De Roos en het onderzoeken van de technische en functionele geschiktheid en financiële haalbaarheid om deze functie hier onder te brengen;

- inventarisatie van beschikbare panden voor het onderbrengen van de functie van het RICK en het onderzoeken van de technische en functionele geschiktheid en financiële haalbaarheid om deze functie hier onder te brengen.

Artikel 5 Taken partijen

1. Partijen verplichten zich om binnen de grenzen van haar bevoegdheden en verantwoordelijkheden, al het nodige te doen dat in redelijkheid en billijkheid van hen verwacht mag worden om tot een aanvaardbaar onderzoeksresultaat te komen.
2. De gemeente zal met inachtneming van het bepaalde in deze intentieverklaring de eventuele vervolgovereenkomsten opstellen.

Artikel 6 Organisatie

Partijen voeren structureel overleg over de activiteiten zoals opgenomen in deze intentieverklaring. Dit teneinde afstemming te verkrijgen en de voortgang te bespreken. Deelnemers aan dit overleg zijn de vertegenwoordigers van de gemeente, RICK, Wonen Limburg en Punt Welzijn. De partijen laten indien nodig op ad hoc basis extra deelnemers aan het overleg deelnemen. Dit overleg wordt voorgezeten en genotuleerd door of namens de gemeente.

Artikel 7 Informatie en communicatie

1. Partijen stellen informatie beschikbaar en wisselen ervaringen uit die nodig zijn voor de uitvoering van de werkzaamheden volgens deze intentieverklaring.
2. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de inrichting en uitvoering van de communicatie met belanghebbenden en betrokkenen en zullen daarbij steeds met elkaar afstemming zoeken;

Artikel 8 Besluitvorming en tijdsbepaling

1. Binnen een termijn van 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van een positief besluit door het college van burgemeester en wethouders t.a.v. deze intentieverklaring, moet het haalbaarheidsonderzoek zijn afgerond en moet blijken of de genoemde doelen kunnen worden bereikt.
2. De termijn van 6 maanden kan verlengd worden indien partijen daartoe in gezamenlijk overleg besluiten. In dat geval wordt de tijdsduur van deze verlenging tussen partijen schriftelijk vastgelegd.
3. Wonen Limburg bepaalt zelfstandig of de door haar gestelde doelen blijkens de resultaten van het uit te voeren haalbaarheidsonderzoek realistisch zijn en of zij bereid is vervolgovereenkomsten, zoals een koopovereenkomst, te sluiten met de gemeente.
4. Punt Welzijn en RICK bepalen in overleg met de gemeente of de door haar gestelde doelen blijkens de resultaten van het uit te voeren haalbaarheidsonderzoek realistisch zijn en of er samenwerkingsovereenkomsten worden gesloten tussen enerzijds Punt Welzijn en de gemeente en anderzijds het RICK en de gemeente. Het RICK is vrij om een eigen afweging te maken ten aanzien van de beste lange termijn oplossing voor haar huisvesting. Indien lopende het traject van het haalbaarheidsonderzoek door RICK een alternatieve huisvesting wordt gevonden die buiten de scope van het haalbaarheidsonderzoek valt, dan heeft RICK het recht om tussentijds uit het proces van het haalbaarheidsonderzoek te treden.
5. Indien uit het haalbaarheidsonderzoek blijkt, dat niet alle afzonderlijk door partijen genoemde doelen kunnen worden bereikt, dan wel één of meerdere partijen om moverende andere redenen geen vervolg willen geven aan het proces, treden partijen in overleg. In dit overleg wordt afgetast of een vervolgproces met (resterende) partijen met een eventueel aangepaste doelstelling zinvol is en wordt afgesproken hoe afspraken dienaangaande worden vastgelegd.

Artikel 9 Financiële gevolgen

Partijen dragen hun eigen (interne) kosten gedurende de fase van de intentieverklaring.

Artikel 10 Einde intentieverklaring

1. Deze intentieverklaring eindigt van rechtswege indien:
 - de termijn zoals genoemd in artikel 8 lid 1 verstreken is zonder dat het in dat artikel beoogde resultaat is bereikt;

- samenwerkingsovereenkomsten zijn opgesteld met het RICK en Punt Welzijn én een koopovereenkomst met Wonen Limburg en zijn ondertekend door desbetreffende contractpartijen.
2. Partijen kunnen aan beëindiging geen recht ontlenen op vergoeding in welke vorm dan ook.

Artikel 11 Ontbinding van de intentieverklaring

1. Iedere partij is gerechtigd deze verklaring tussentijds, zonder inachtneming van enige termijn en zonder rechterlijke tussenkomst bij aangetekend schrijven geheel of gedeeltelijk te ontbinden:
- in geval (één van) de andere contractpartijen in staat van faillissement raakt, surcéance van betaling aanvraagt of besluit tot ontbinding van haar juridische entiteit, dan wel anderszins de vrije beschikking verliest over zijn vermogen;
 - in geval (één van) de andere contractpartijen zonder daarvoor de uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de overige contractpartijen te hebben gekregen, haar contractpositie, in welke vorm dan ook, overdraagt.
2. Aan een ontbinding op grond van dit artikel zullen de andere contractpartijen geen enkel recht ontlenen op vergoeding van schade, derving van inkomsten, kosten of interesten, hoe dan ook genaamd.

Artikel 12 Slotbepalingen

Overdraagbaarheid van de rechten:

De rechten en plichten van het RICK, Punt Welzijn en Wonen Limburg in welke vorm dan ook zijn niet overdraagbaar aan derden zonder dat de instemming van de gemeente is verkregen. De gemeente kan aan een dergelijke overdracht voorwaarden verbinden. Aan de goedkeuring zullen in elk geval als voorwaarden worden gesteld dat alle verplichtingen van de overdragende partij overgaan op de partij die overgedragen krijgt en dat geen verdragingen optreden.

Geschillen:

Indien tussen partijen in verband met deze intentieovereenkomst of daaruit voortvloeiende overeenkomsten een geschil mocht ontstaan, van welke aard en omvang ook, zullen partijen ernaar streven dit in goed overleg op te lossen.

Indien door partijen geen oplossing wordt gevonden voor het gerezen geschil, zal het geschil aanhangig worden gemaakt bij de bevoegde rechter van de rechtbank Limburg.

Bijlage: tekening te onderzoeken deel van het Muntcomplex (indicatief)

Aldus overeengekomen in viervoud opgemaakt en ondertekend te Weert d.d.

Gemeente Weert,
B. Brinkman

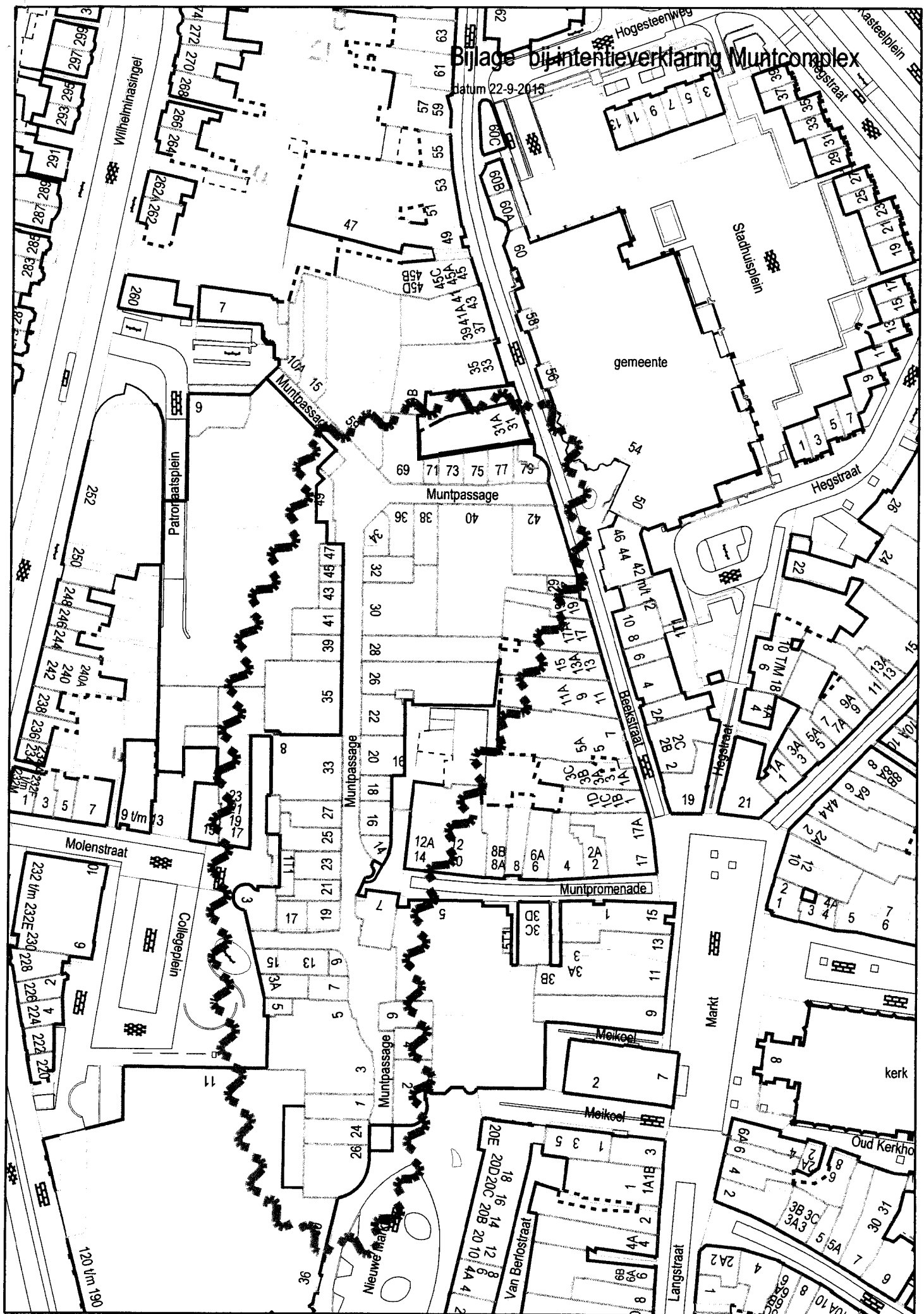
RICK,
E. Florack

Stichting Wonen Limburg,
~~B. Sievers~~ G. Peeters

Punt Welzijn
P. Horsmans

Bijlage bij intentieverklaring Muntcomplex

datum 22-9-2015



Handwritten mark or signature.