

Afdeling	: Projectontwikkeling	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Verhappen, Paul	BW-009175
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Zaaknummer JOIN:
		Z/16/01495
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Haalbaarheidsonderzoek Muntcomplex

Voorstel

Akkoord gaan met bijgevoegde projectopdracht

Inleiding

Op 29 september 2015 is het college van b&w akkoord gegaan met de intentieverklaring tussen de gemeente, RICK, Punt Welzijn en de Stichting Wonen Limburg inzake het Muntcomplex.

Beoogd effect/doel

Door een efficiëntere bedrijfsvoering van haar panden wordt gezocht naar bezuinigingsmogelijkheden binnen de vastgoedportefeuille van de gemeente. Zo wordt er in dat kader ook gekeken naar het Muntcomplex.

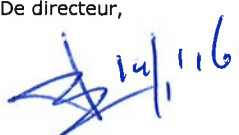
Bijgevoegde projectopdracht beschrijft het proces van de uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek.

Argumenten

Een groot deel van het Muntcomplex is eigendom van de gemeente. Het betreft met name de verdiepingen waarin het Munttheater, het RICK en De Roos (als onderdeel van Punt Welzijn) zijn gehuisvest.

Kanttekeningen

N.v.t.

Weert, 13 januari 2016 De directeur,  Soort besluit: Besluit college	S		B	W	W	W	W
				HL	FvE	PS	GG
	akkoord						
	bespreken						
Vergadering B&W van 19-01-2016							

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
 Beslissing d.d.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Akkoord met advies
19 JAN. 2016

Nummer: 20

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 2
Pagina 1



Financiële, personele en juridische 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 met de inzet van een interne projectleider een bedrag gemoeid van € 12.500,-. Dekking vindt plaats vanuit de post reserve onderhoud gebouwen.

Uitvoering/evaluatie

Na uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek worden de resultaten voor besluitvorming voorgelegd aan het college alsmede wordt een voorstel voor het vervolg voorgelegd.

Communicatie/participatie

De uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek is al via een persbericht in de media gebracht. Na besluitvorming over het vervolg wordt opnieuw een persbericht uitgebracht.

Overleg gevoerd met

Intern:

Projectgroep: Marianne van de Ven, Saskia Doek, Wim Truyen, Paul Verhappen
Aanvullend: Huub Driessens, Luuk Hotterbeekx

Extern:

RICK, Punt Welzijn, Stichting Wonen Limburg

Bijlagen

Projectopdracht haalbaarheidsonderzoek Muntcomplex

Projectopdracht

Haalbaarheidsonderzoek Muntcomplex

Aanleiding

Levendigheid in de binnenstad

In december 2013 is de Structuurvisie Weert 2015 vastgesteld. Onderdeel van de structuurvisie is de Visie op de binnenstad. Vanuit de visie is gekozen om het wonen in het in een stedelijk milieu (het stadscentrum) uit te breiden.

Het uitbreiden van wonen in een stedelijk woonmilieu draagt bij aan de leefbaarheid van de stad. Vanuit het woonbeleid is er behoefte aan kleine, goedkope woonruimten, gelet op de toegenomen vraag voor specifieke doelgroepen, zoals vergunninghouders, arbeidsmigranten, jongeren, mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of zorginstellingen en woonurgente. Deze doelgroepen zijn het meest gebaat bij huisvesting dicht bij de voorzieningen. Omdat het naar verwachting een tijdelijke vraag betreft, gaat de voorkeur uit naar transformatie van bestaand vastgoed, boven nieuwbouw.

Wonen Limburg wil invulling geven aan de vraag naar kleine goedkope woonruimten en wil onderzoeken of het Muntcomplex daarvoor geschikt is.

In de Visie op de binnenstad is onderbouwd dat de levendigheid van het stadscentrum van Weert gebaat is bij huisvesting van sociaal-maatschappelijke instellingen. De huisvesting van het Rick en De Roos (als onderdeel van Punt Welzijn) op een plek waar laagdrempelige ontmoeting voor jong en oud mogelijk is past binnen die visie.

De huidige huisvesting van het RICK in twee van elkaar gescheiden delen in het Muntcomplex is niet optimaal. Ook voor De Roos is de huisvesting, op de verdieping van het complex niet ideaal. Daarnaast is het de vraag of de huisvesting van het RICK en De Roos nog past bij de algemeen te verwachten maatschappelijke ontwikkelingen. Voor de levendigheid in de binnenstad is het goed om het RICK en De Roos onder te brengen in een toekomstgerichte huisvesting, laagdrempelig bereikbaar voor jong en oud.

Bezuinigingsopgave

De gemeente staat voor een belangrijke bezuinigingsopgave. De gemeente is eigenaar van veel vastgoed en ook binnen de vastgoedportefeuille moet gekeken worden naar bezuinigingen bijvoorbeeld door te zoeken naar een efficiëntere bedrijfsvoering of verkoop van vastgoed. Bovendien kunnen RICK en De Roos mogelijk goedkoper elders worden gehuisvest, hetgeen kan leiden tot een vermindering van de totale subsidie aan deze professionele instellingen. De bezuinigingstaakstelling vergt nader onderzoek op huidige exploitatiekosten in relatie tot bezetting en gebruik in het Muntcomplex. Daarnaast is van belang om de relatie te onderzoeken tussen de (markt)verkoopwaarde en de daadwerkelijke boekwaarde in gemeentelijke administratie.

Een deel van het Muntcomplex is eigendom van de gemeente. De brandveiligheidsinstallatie van onder meer het gemeentelijk deel van het Muntcomplex is aan vervanging toe. Daarmee is een investering gemoeid van ca. € 2,135 miljoen. Verkoop van de gemeentelijke delen van het Muntcomplex die in gebruik zijn door het Rick en De Roos voorkomt een deel van deze kosten: € 835.000,-.

Haalbaarheidsonderzoek

Het is interessant om de haalbaarheid te onderzoeken van het realiseren van woningen in het Muntcomplex. Dit biedt kansen om te inventariseren hoe het Rick en De Roos elders een huisvesting geboden kan worden. Betrokken partijen kunnen deze haalbaarheid gezamenlijk onderzoeken waarbij iedere partij haar deskundigheid inbrengt en desgewenst expertise inhuurt. De uitkomst van het onderzoek kan zijn dat er voor alle partijen sprake is van winst.

Een en ander heeft inmiddels geleid tot een door de partijen Wonen Limburg, RICK, Punt Welzijn en de gemeente gesloten intentieverklaring.

Doelstelling

Doel is te komen tot een win-win situatie voor alle partijen. 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 een deel 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. Conform het gestelde in het Kiezen met Visie traject wordt hierbij ook onderzocht of een aantal van de huidige activiteiten van De Roos gespreid over de stad kunnen worden vormgegeven, bijvoorbeeld in de bestaande wijk- en buurthuizen.

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.

Voor de gemeente zijn de bezuinigingsopgave en de invulling van het gemeentelijke beleid zoals is aangegeven in de Visie op het stadshart de belangrijkste doelstellingen.

Projectresultaat en activiteiten

Projectresultaat:

Het projectresultaat omvat in 1^e instantie een haalbaarheidsonderzoek op basis waarvan partijen de mogelijkheid hebben om beslissingen te kunnen nemen over hun onderdeel. Feitelijk wordt het haalbaarheidsonderzoek opgedeeld in 3 deelonderzoeken: verplaatsing RICK, verplaatsing De Roos en woningbouw in Muntcomplex. Deze onderzoeken moeten uiterlijk gereed zijn op 8 april 2016.

Afhankelijk van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek moet het vervolg in beeld gebracht worden. Het vervolg bestaat idealiter uit:

- Verkoop van een deel van het Muntcomplex
- Realisatie van woningen in dit deel van het Muntcomplex
- Nieuwe huisvesting voor RICK
- Toekomstbestendige huisvesting voor De Roos

Tijdsafspraken over het vervolg kunnen pas in een volgende fase worden gemaakt. Deze worden vastgelegd in de koop- en samenwerkingsovereenkomsten.

Activiteiten op hoofdlijnen:

Deelonderzoek 1: toekomstbestendige huisvesting RICK > trekker RICK

- Opstellen Programma van eisen (PVE)
- Inventarisatie scenario's/panden (longlist)
- Inventarisatie scenario's/panden (shortlist)
- Scenariobeoordeling op o.a. kosten (initieel en in exploitatie), ligging, functionaliteit, realiteitswaarde etc.
- Conclusie en advies

Deelonderzoek 2: verplaatsing activiteiten De Roos > trekker Punt Welzijn

- Opstellen toekomstvisie De Roos
- Visiekeuze
- Opstellen PVE + lijst van activiteiten en ruimtes
- Inventarisatie scenario's/panden
- Scenariobeoordeling
- Conclusie en advies

Deelonderzoek 3: realisatie woningen in Muntcomplex > trekker Wonen Limburg

- Inventarisatie en opname pand
- Studie naar functionaliteit, constructie, architectuur, kosten etc.
- Conclusie en advies
- Taxatie Muntcomplex (gemeentelijke taak)

Projectbeheersing

Geld:

Iedere partij draagt haar eigen kosten voor de fase van de intentieovereenkomst.

Organisatie:

Opdrachtgever > bestuurlijk opdrachtgever is het college van burgemeester en wethouders. Projectwethouder is Frans van Eersel, ambtelijk opdrachtgever is Theo van Tilburg.

Stuurgroep > voor afstemming en het bespreken van de voortgang van het proces wordt een stuurgroep ingericht bestaande uit: Frans van Eersel, Emile Florack, Theo van Ekerschot, Ger Verstegen en Paul Verhappen. De stuurgroep vergadert 1 x per 6 weken.

Projectgroepen/werkgroepen > voor het uitvoeren van het haalbaarheidsonderzoek organiseert iedere partij haar eigen overlegorgaan. Voor elk deel van het haalbaarheidsonderzoek wordt de desbetreffende trekker een werkgroep ingericht. Daaraan nemen de desbetreffende beleidsmedewerkers van OCSW, al dan niet ondersteund door de gemeentelijke projectleider, deel. Desgewenst voeren deze werkgroepen onderling overleg wanneer er raakvlakken zijn die inhoudelijk besproken moeten worden.

Gemeentelijke projectgroep > voor de bewaking en begeleiding van de plannen en het proces wordt een gemeentelijke projectgroep ingericht. Deze projectgroep bestaat uit: Saskia Doek, Marianne van de Ven, Wim Truyen en Paul Verhappen. Afhankelijk van het onderwerp kunnen andere disciplines aansluiten.

Informatie:

Via periodieke voortgangsrapportages worden het college van b&w en de gemeenteraad geïnformeerd over de stand van zaken.

Kwaliteit:

Partijen stellen ieder hun eigen programma van eisen op. Dit pve wordt besproken in de werkgroepen. De gemeente stelt geen pve op.

Tijd:

Het haalbaarheidsonderzoek is uiterlijk op 8 april 2016 afgerond. Partijen beslissen uiterlijk binnen twee maanden na afronding van het haalbaarheidsonderzoek over het vervolg. Dat kan een besluit zijn om vervolgovereenkomsten aan te gaan zoals koop- en samenwerkingsovereenkomsten of een besluit om te stoppen met het project. 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.

Communicatie:

Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de inrichting en uitvoering van de communicatie met belanghebbenden en betrokkenen en zullen daarbij steeds met elkaar afstemming zoeken.

Risico's

- Er is een kans dat het niet haalbaar is om woningen in (een deel) van het Muntcomplex te realiseren terwijl het RICK en De Roos het Muntcomplex verlaten.
- Er is een kans dat er geen geschikte/betaalbare huisvesting gevonden voor het RICK en De Roos

Relatie met andere projecten en plannen

Verkoop en herontwikkeling van het Muntcomplex heeft een relatie met het project "uitvoeren groot onderhoud ten behoeve van de brandveiligheid van cultureel centrum de Munt". Verder hebben de drie deelprojecten een relatief grote onderling relatie. Onderlinge beïnvloeding kan ontstaan op het moment dat geen alternatieve huisvesting wordt gevonden voor het RICK of De Roos dan wel wanneer het haalbaarheidsonderzoek van Wonen Limburg aantoont dat de realisatie van woningen niet mogelijk is. Ook qua tijd en fasering kunnen de drie deelprojecten in elkaar grijpen.

Besluit College B&W

