

Afdeling	: PPS - Projecten	Raadsvoorstel: DJ-589658
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen P.Verhappen@weert.nl / 0495-575284	Zaaknummer: 481484
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Herontwikkeling Muntcomplex

Voorstel

1. Kennis te nemen van en eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken betreffende de ontwikkelovereenkomst met Bouwinvest.
2. In principe in te stemmen met de nieuwe eigendomsverhouding en de vestiging van opstalrechten voor de gemeentelijke bouwdelen in het Muntcomplex.
3. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van € 440.000,- als bijdrage aan Bouwinvest voor de herontwikkeling van het Muntcomplex.
4. In te stemmen met een bijdrage ineens van € 70.000,- voor de afbouw en herinrichting van de entree van het Munttheater.
5. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijgevoegde waardebeoordeling (bijlage 2) op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur.
6. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijgevoegd advies (bijlage 3) op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur.

Inleiding

Er is al geruime tijd sprake van enige winkelleegstand in het Muntcomplex. Met name na het vertrek van V&D is deze leegstand toegenomen en is er minder 'traffic', hetgeen zijn weerslag heeft op de aantrekkelijkheid van het winkelgebied. De laatste grote verbouwing van het complex dateert van de tweede helft jaren 90 van de vorige eeuw. De ervaring leert dat dit soort complexen iedere 20 jaar een upgrading nodig heeft om te voldoen aan de actuele eisen. Het Muntcomplex ligt in het kernwinkelgebied van Weert en moet ook om die reden aantrekkelijk blijven.

Bouwinvest is eigenaar van de winkels in het Muntcomplex alsmede van de Muntpassage. Bouwinvest wil het complex herontwikkelen.

In 2015 is een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Weert, RICK, Punt Welzijn en Wonen Limburg in relatie tot het Muntcomplex. Gezamenlijk doel van partijen is te komen tot een zo goed mogelijke invulling van hun huisvestingsopgave. Hiermee wordt een algemeen maatschappelijk belang gediend, waaronder het geven van een impuls aan de binnenstad (minder leegstand) en het voorzien in de woonbehoeften van specifieke doelgroepen. De Roos is als onderdeel van Punt Welzijn al verhuisd naar Cwartier. RICK is op 1 september 2018 verhuisd naar Wilheminasingel 12. De verhuizing van De Roos en het RICK uit het Muntcomplex biedt mogelijkheden voor verkoop van deze gemeentelijke bouwdelen.

Met Bouwinvest wordt sinds eind 2016 gesproken over opwaardering van het Muntcomplex. Dit plan voor herontwikkeling is inmiddels gereed en de omgevingsvergunning is verleend. Onderdeel van het plan is het uitbreiden en upgraden van de entree van het Munttheater. Over de herontwikkeling zijn met Bouwinvest afspraken gemaakt welke zijn vastgelegd in de ontwikkelovereenkomst.

Op 6 maart 2017 is met de provincie Limburg een convenant gesloten op basis waarvan de provincie € 3,075 miljoen beschikbaar stelt voor het programma voor de versterking van het stadshart. De provincie heeft ingestemd met de herlabeling van een bedrag van € 440.000,- om Bouwinvest te stimuleren tot het doen van een miljoeneninvestering in het Muntcomplex.

Beoogd effect/doel

Doel van de gemeente is te komen tot versterking van de binnenstad. Het mogelijk maken van de plannen van Bouwinvest om het Muntcomplex te herontwikkelen maakt daar deel van uit. Door aan- en verkoop van vastgoed, alsmede door het verstrekken van een financiële bijdrage, kan Bouwinvest zijn plannen realiseren.

In de ruimtes waarin voorheen De Roos en het RICK waren gehuisvest kunnen woningen gerealiseerd worden. Het toevoegen van woningen voor diverse doelgroepen brengt meer levendigheid in de stad. Het gaat hierbij onder andere om huurappartementen geschikt voor 1- en 2-persoons huishoudens. Momenteel is er een tekort aan dit soort woningen.

Argumenten

1. *Opwaardering van het Muntcomplex is noodzakelijk voor de aantrekkelijkheid van het complex.*

Een aantrekkelijk winkelcentrum is van essentieel belang voor de aantrekkelijkheid van het complex. Deze herontwikkeling bestaat onder andere uit het vernieuwen van de toegang en gevels aan de zijde van de Nieuwe Markt, de herverkaveling van de winkels, het vernieuwen van de vloer in de winkelpassage en het vernieuwen van alle winkelpuien in de passage. Daarnaast wordt de entree van het Munttheater vergroot hetgeen bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van zowel het Munttheater als het winkelcentrum. Voor het vernieuwen van de gevels aan de Nieuwe Markt is een grondruil nodig voor beperkte oppervlaktes. Verder wordt de gemeente onder andere eigenaar van de entree van het theater en wordt Bouwinvest eigenaar van de ruimte op de verdieping, waar voorheen een gedeelte van het RICK gevestigd was.

2. *Opwaardering van het Muntcomplex is noodzakelijk voor de aantrekkelijkheid van de binnenstad.*

De overdekte winkelpassage is belangrijk voor de binnenstad. Op de locatie van de voormalige V&D wordt een grote trekker gehuisvest die als aanjager gaat fungeren voor de komst van nieuwe winkels. Dit alles leidt tot meer bezoekers in de binnenstad. De verkoop van de voormalige ruimtes van De Roos en het RICK ten behoeve van woningen, is de volgende stap in het proces. Besluitvorming inzake verkoop is voorzien in de eerste helft van 2019.

3. *Het vestigen van opstalrechten is noodzakelijk voor het vastleggen van de eigendomsverhoudingen in het Muntcomplex.*

In 1975 is beoogd om de eigendomsverhoudingen tussen de gemeente en de voorganger van Bouwinvest te effectueren door middel van het vestigen van opstalrechten en erfdienstbaarheden. Deze effectuering heeft echter juridisch niet correct plaatsgevonden. Partijen hebben zich echter gedurende al die jaren gedragen als ware deze zakelijke rechten wel gevestigd. De gemeente is op grond daarvan wel economisch eigenaar van de ruimtes op de verdieping van het Muntcomplex, met

uitzondering van de verdieping voormalige V&D en een klein deel van de verdieping van het RICK aan het Collegeplein. Via het vestigen van opstalrechten ten behoeve van de gemeente wordt alsnog invulling gegeven aan de destijds gemaakte afspraken en wordt de eigendomsverhouding juridisch correct vastgelegd. Daarbij is het nodig over en weer erfdiensbaarheden te vestigen in verband met vluchtroutes, technische ruimtes, kabels en leidingen. Deze behoeft nadere uitwerking waarna ons college de daarvoor benodigde besluiten kan nemen. Met het vestigen van opstalrechten en erfdiensbaarheden wordt de positie van de gemeente versterkt.

De juiste vastlegging van de eigendomsverhoudingen is uiteraard ook noodzakelijk voor de voorgenomen verkoop van de ruimtes waarin de ROOS en het RICK gehuisvest waren ten behoeve van woningbouw.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Subsidie

De gemeente moet eindverantwoordelijkheid afleggen aan de provincie over de subsidies die in het kader van de versterking van het stadshart zijn verstrekt. De voorwaarden die de provincie heeft gesteld in haar subsidiebeschikking zijn via de ontwikkelovereenkomst doorgelegd naar Bouwinvest. Daarom zijn met het maken van afspraken over subsidie in de ontwikkelovereenkomst, voor de gemeente geen risico's gemoeid.

De overeenkomst is getoetst door Dirkzwager Advocaten & Notarissen. In het bijzonder is gekeken naar staatssteun en aanbestedingsplicht. De conclusie van deze toetsing is als volgt.

1.2 Staatssteun

De ruiltransacties zullen plaatsvinden conform de door een onafhankelijk taxateur vastgestelde marktwaarden. Omdat de ruiltransacties tegen marktwaarden plaatsvinden, is geen sprake van staatssteun.

Hoewel niet aannemelijk is dat de subsidie van € 440.000,-- staatssteun oplevert, kan dat niet op voorhand met zekerheid worden uitgesloten. Als de subsidie staatssteun zou zijn, is dat niet bezwaarlijk omdat subsidie voor de renovatie van de entree van het Munttheater en de gevels van het Muntcomplex rechtmatig kan worden verstrekt op grond van de Algemene Groepsvrijstellingsverordening van de Europese Commissie. Die staat staatssteun onder andere toe voor "Investeringssteun voor het upgraden van lokale infrastructuurvoorzieningen" (zoals upgradering van het Muntcomplex).

1.3 Aanbestedingsplicht

Uitsluitend de renovatie van de (economische) eigendommen van de gemeente kwalificeert (mogelijk) als overheidsopdracht in de zin van de Aanbestedingswet. Omdat de geraamde waarde van deze (renovatie-)werkzaamheden voor de gemeente de Europese drempels niet overschrijdt, zijn zij niet Europees aanbestedingsplichtig.

De overeenkomst voorziet erin dat Bouwinvest tevens onderhands de toestemming van de gemeente verkrijgt om deze onderdelen van de gemeente te renoveren. De renovatiewerkzaamheden voor de gemeente maken onderdeel uit van een integraal plan voor de herontwikkeling van het Muntcomplex door Bouwinvest (de niet-aanbestedingsplichtige eigenaar).

Ten behoeve van de integrale herontwikkeling van het Muntcomplex hebben burgemeester en wethouders zekerheidshalve gemotiveerd afgeweken van het gemeentelijke aanbestedingsbeleid. Die afwijking stelt Bouwinvest en de gemeente in de gelegenheid de gemeentelijke eigendommen in de integrale ontwikkeling mee te nemen en voorkomt meerdere kapiteins (aannemers/projectleiders) op één schip.

Financiële gevolgen

Aan- en verkoop van gronden en bouwdelen

De aan- en verkoop van gronden en bouwdelen, zoals genoemd in de ontwikkelovereenkomst, vindt plaats met gesloten beurzen, waarbij kan worden opgemerkt dat de economische waarde van de te verkrijgen objecten hoger is dan van de af te stoten objecten.

Subsidie

De bijdrage van € 440.000,- is mogelijk door herlabeling van het singelproject uit het budget voor de versterking van het stadshart. Het singelproject is niet op tijd uitvoeringsgereed waardoor de gemeente het risico loopt dat zij het bedrag voor het singelproject misloopt. Het is daarom beter om een deel van dit bedrag nu te herlabelen. De provincie heeft ook geadviseerd dit te doen.

Het bedrag wordt niet geactiveerd en als bijdrage ineens beschikbaar gesteld.

Wanneer het singelproject verder wordt opgepakt en bekend is wat het ambitieniveau wordt, dan kan de gemeente aanvullend middelen vragen aan de provincie. In een aanvulling op de subsidiebeschikking dient een langere termijn te worden afgesproken voordat de onomkeerbare situatie, welke nu 1 januari 2019 is, wordt bereikt.

Stand van zaken provinciaal subsidie en prioriteiten 2017 + 2018.

Om het totale financiële overzicht te houden van de projecten in het kader van de versterking van het stadshart wordt bij elk voorstel een overzicht opgenomen en aangevuld met het betreffende voorstel. Zie de tabel hierna.

Onderwerp	Raadsbesluit	Prioriteiten 2017 + 2018 (kapitaallast)	Subsidie (bijdrage ineens)
Beschikbaar bedrag		€ 88.750 (= € 62.500+ € 26.250)	€ 3.075.000
Programmamanager/ advieskosten	29-03-2017	n.v.t.	-/- € 100.000
Aanstraalverlichting St. Martinus	17-05-2017	-/- € 6.663	n.v.t.
Herhuisvesting RICK	17-05-2017	n.v.t.	-/- € 500.000
Herinrichting Beekstraat	20-09-2017	-/- € 1.313	n.v.t.
Museum	25-10-2017	-/- € 45.734	-/- € 1.108.750
Gevelfonds	23-11-2017	n.v.t.	-/- € 300.000
Luchtfilters parkeergarages	13-12-2017	n.v.t.	-/- € 310.000
Wifi-netwerk	24-01-2018	n.v.t.	-/- € 11.987
Vergroening en spelaanleidingen	28-02-2018	-/- € 10.638	n.v.t.
Kiosk	28-06-2018	n.v.t.	-/- € 25.000
Standbeeld Philips van Horne	28-06-2018	n.v.t.	-/- € 50.000
Sokkel standbeeld Philips van Horne	28-06-2018	n.v.t.	-/- € 80.000
Restant		€ 24.402	€ 589.263
Vergroening en spelaanleiding Nieuwe Markt	14-11-2018	-/- € 11.046	

Gevelverbetering Muntcomplex	19-12-2018		-/- € 440.000
Verlichting steegjes, museum, gebied tussen museum en kerk en sfeerverlichting	19-12-2018	-/- € 4.136	-/- € 14.072
Herinrichting Hegstraat	19-12-2018	-/- € 6.270	

Fiscale aspecten

Onderhavige overeenkomst is getoetst op eventuele fiscale gevolgen. Zowel de aan- en verkoop van gronden en bouwdelen als het vestigen van opstalrechten heeft voor de gemeente geen nadelige fiscale gevolgen.

Resumé financiële gevolgen

De waarde van de met Bouwinvest gemaakte afspraken over de entree van het theater is als volgt:

Aanpassingen casco entree theater:	€ 100.000
Afbouw/inrichting entree theater:	€ 100.000
Inbrengwaarde Bouwinvest winkelruimte t.b.v. entree:	<u>€ 120.000</u>
Totaal	€ 320.000

De aanpassing van het casco en de afbouw/inrichting van de entree zijn begroot op een bedrag van € 270.000. Met de voor rekening van Bouwinvest gemaakte investeringen van in totaal € 200.000 voor deze aanpassingen kunnen dus niet alle benodigde werkzaamheden aan de entree worden bekostigd. Voor het tekort van € 70.000 is een prioriteit voor de begroting 2019 ingediend. Het betreft een bijdrage ineens ten laste van de algemene reserve.

Uitvoering/evaluatie

Via de projectenrapportage wordt uw raad op de hoogte gehouden van de voortgang.

In de ontwikkelovereenkomst zijn voorwaarden opgenomen waaraan Bouwinvest moet voldoen met betrekking tot verantwoording van de subsidie. Zo dient een zodanige administratie te worden gevoerd dat alle rechtstreeks aan de bouwactiviteiten toe rekenen kosten daaruit kunnen worden afgeleid. Bouwinvest dient hiervoor na afloop van het werk bewijsstukken aan te leveren. Er dient onder andere een goedkeurende accountantsverklaring te worden overlegd.

Communicatie/participatie

Op 6 februari 2018 is het plan gepresenteerd aan de ondernemers in het Muntcomplex.

Op 2 oktober 2018 is het plan gepresenteerd in de informatiebijeenkomst voor de raadsleden.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

1. Concept Ontwikkelovereenkomst

Geheime bijlagen

2. Waardebepaling vastgoedobjecten
3. Advies Dirkzwager advocaten

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,
G. Brinkman	A.A.M.M. Heijmans

Nummer raadsvoorstel: DJ-589658

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 november 2018,

besluit:

1. Kennis te nemen van en eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken betreffende de ontwikkelovereenkomst met Bouwinvest.
2. In principe in te stemmen met de nieuwe eigendomsverhouding en de vestiging van opstalrechten voor de gemeentelijke bouwdelen in het Muntcomplex.
3. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een krediet van € 440.000,- als bijdrage aan Bouwinvest voor de herontwikkeling van het Muntcomplex.
4. In te stemmen met een bijdrage ineens van € 70.000,- voor de afbouw en herinrichting van de entree van het Munttheater.
5. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijgevoegde waardebevestiging (bijlage 2) op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur.
6. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijgevoegd advies (bijlage 3) over aanbestedingsplicht en staatssteun op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 december 2018.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	A.A.M.M. Heijmans