b&w-voorstel

GEMEENTE WEERT

Afdeling	: R&E, Ruimte en Economie	B&W-voorstel: DJ-868155
Naam opsteller voorstel	: Lusan Korten - Kavelaars (0495-575518)	Zaaknummer: 25744
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Verkoop Boshoverweg 57 (Het Kwintet) inclusief parkeerterrein.

Voorstel

1. In principe in te stemmen met de verkoop van het pand aan de Boshoverweg 57 inclusief parkeerterrein.
2. Geheimhouding op te leggen ten aanzien van de bijlage "Taxatierapport van Marc van Rijt van 10 juli 2019" op grond van artikel 55 lid 1 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur voor een periode van 10 jaar.
3. De raad te verzoeken om eventuele wensen en bedenkingen betreffende de voorgenomen verkoop kenbaar te maken.
4. Aan de raad voor te stellen de door het college van burgemeester en wethouders opgelegde geheimhouding ten aanzien van de bijlage "Taxatierapport van Marc van Rijt van 10 juli 2019" op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur te bekrachtigen voor een periode van 10 jaar.

Inleiding

In de raadsvergadering van 29 januari 2019 heeft de raad ingestemd met een voorstel tot herhuisvesting van de functie van Het Kwintet Boshoven. De herhuisvesting gaat plaatsvinden in de leegstand van het schoolgebouw gelegen aan de Annendaal 10. Met deze herhuisvesting kan het aantal vierkante meters voor sociaal-maatschappelijke voorzieningen worden teruggebracht en geconcentreerd. Hiermee kan de leegstand in onderwijs verminderd worden.
Gevolg van dit besluit is het leegkomen van de voormalige huisvesting van Het Kwintet aan de Boshoverweg 57.

Beoogd effect/doel

Weert, 21 oktober 2019	S		B	W GG	W MvdH	W TG	W WvE	W PS
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 05.11.2019 Nummer: 19

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 4
Pagina 1

Verkoop van de vrijgekomen locatie aan de Boshoverweg 57.
Bijkomend effect is dat de vrijgekomen locatie mede kan dienen om te komen tot een toekomstbestendig (winkel)centrum in Boshoven.

Argumenten

1.1 *De wijk Boshoven kent één supermarkt.*
De supermarkt op Boshoven heeft een groot bereik (Boshoven, Hushoven, Laarveld, Laar) en is te klein om aan de hedendaagse eisen te kunnen voldoen. Daarnaast is de huidige parkeervoorziening onvoldoende om de klanten te faciliteren. De ondernemer van de supermarkt heeft hiervoor contact gezocht met de gemeente om te zoeken naar oplossingen. De ondernemer heeft een stuk grond met woning gekocht grenzend aan het perceel van de supermarkt. Recentelijk is overgegaan tot sloop van de woning en inrichting van het terrein als parkeerplaats. De ondernemer heeft een verzoek ingediend om op die parkeerplaats een winkeluitbreiding te realiseren. Door de aankoop van het gebouw Het Kwintet kan de ondernemer een extra uitbreiding van de parkeervoorziening realiseren. Door beide ontwikkelingen kan een toekomstbestendige (winkel)centrum functie van de wijk Boshoven (en omgeving) worden gerealiseerd.

1.2 *Te veel aan vierkante meters sociaal-maatschappelijke voorzieningen wordt verminderd.*
Door activiteiten van Het Kwintet onder te brengen in leegstand van onderwijs kan meer multifunctioneel gebruik worden gemaakt van beschikbare meters. Hierdoor kan het aantal vierkante meters sociaal-maatschappelijke voorzieningen worden teruggebracht. Dit heeft een positief effect op de exploitatielast van zowel Het Kwintet als de school. Daarnaast wordt 592 m^2 maatschappelijke bestemming uit de markt gehaald, waarvan 540 m^2 bebouwd.

1.3 *De functies school, kinderopvang en sociaal-maatschappelijke activiteiten kunnen elkaar inhoudelijk aanvullen en versterken.*
Er kan een breed scala aan laagdrempelige ontmoeting en activiteiten in Boshoven ontstaan. Dit heeft een positieve invloed op de leefbaarheid van Boshoven.

Kanttekeningen en risico's

Parkeerterrein blijft openbaar
Het parkeerterrein wordt mee verkocht. Hierdoor heeft de gemeente geen onderhoudskosten meer. Het parkeerterrein blijft echter wel openbaar. De koper kan het terrein naar eigen inzicht inrichten. Bij de inrichting dient rekening te worden gehouden met de toegankelijkheid van het trafo huis van Enexis. Het terrein met de ondergrondse containers blijft in eigendom van de gemeente.

Sloop kan leiden tot extra kosten
De gemeente draagt zorg voor de sloop van het gebouw. Wanneer tijdens de sloopwerkzaamheden tegen zaken aan wordt gelopen waarmee bij de opmaak van de offerte geen rekening is gehouden dan komen de extra kosten voor rekening van de gemeente. Controle op asbest heeft plaatsgevonden en er is géén asbest aangetroffen.

Bodemonderzoek moet nog worden uitgevoerd
Op aanvraag van de koper vindt er een bodemonderzoek plaats. De uitkomsten hiervan zijn nog niet bekend. Aannemelijk is dat de eerste 15 centimeter grond vervuild is door jarenlang gebruik als parkeerterrein. De kosten van deze sanering zijn voor de koper.

Wanneer meer ernstige vervuiling wordt vastgesteld dan zal de gemeente in overleg treden met de koper.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Met de koper is een prijs overeengekomen van € 340.000,- kosten koper.
Het gebouw kent een boekwaarde van € 38.384,- per 31 december 2018. Voor 2019 moet nog rekening worden gehouden met een afschrijving van € 932,-.
Eenmalige sloopkosten van € 45.000,- inclusief BTW worden ten laste gebracht van de exploitatie 2020.
Dit resulteert in een incidenteel positief resultaat 2020 op de verkoop € 255.684,-.

De jaarlijkse lasten van € 5.026,- vallen vrij ten gunste van het begrotingsresultaat.
Het resultaat van de dotatie en de onttrekking aan de onderhoudsreserve bedraagt € 3.138,- ten laste van het begrotingsresultaat.
De (gesubsidieerde) huur bedraagt € 10.202,- ten laste van het begrotingsresultaat.
Dit resulteert in een negatief structureel effect op de begroting van € 8.314,-.

Duurzaamheid

Herhuisvesting activiteiten van Het Kwintet vindt plaats in leegstand.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Omwonenden zijn door de ondernemer van de supermarkt in een eerder stadium geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkelingen met betrekking tot de supermarkt en het parkeerterrein.
De omwonenden van de nieuwe locatie van Het Kwintet zijn door de gemeente geïnformeerd over de verplaatsing van activiteiten van Het Kwintet. In september 2019 zijn de omwonenden per brief geïnformeerd over de laatste stand van zaken.
De raad wordt in de gelegenheid gebracht wensen en bedenkingen kenbaar te maken.
Na definitieve besluitvorming zal de kandidaat koper worden geïnformeerd.
Na informeren van de kandidaat koper zullen de omwonenden worden geïnformeerd.
Geadviseerd wordt om dit voorstal als B-stuk te adviseren.

Overleg gevoerd met

Intern:

Orte Hermus, afdeling ruimte en economie
Edward Salman, afdeling financiën
Marianne Arts, afdeling ruimte en economie

Extern:

De heer E. Röling, vertegenwoordiger van de kopende partij
De heer A. Carol, medewerker van de kopende partij

Bijlagen:

Openbaar: Koopovereenkomst Boshoverweg 57