

Afdeling	: PPS - Projecten	B&W-voorstel:	DJ-740874
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen (0495-575284)	Zaaknummer:	481484
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie:	Openbaar

Onderwerp

Muntcomplex, ruiling eigendommen en vestiging opstalrechten

Voorstel

1. In te stemmen met bijgevoegde concept akte van ruiling
2. In te stemmen met bijgevoegde concept akte vestiging van opstalrecht

Inleiding

Op 3 januari 2019 is een ontwikkelovereenkomst gesloten met Bouwinvest Dutch Institutional Retail Fund N.V. In deze overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over overdracht c.q. ruiling van vastgoed en het vestigen van opstalrechten. Deze afspraken zijn een gevolg van de herontwikkelingsplannen van Bouwinvest voor het Muntcomplex en de voorgenomen verkoop van vastgoed aan derden door de gemeente in het complex.

Beoogd effect/doel

Doel is te komen tot herontwikkeling van het Muntcomplex en de realisatie van woningen.

Argumenten

1. *Ruiling van vastgoed is noodzakelijk voor de herontwikkeling van het Muntcomplex door Bouwinvest en de verkoop van vastgoed door de gemeente voor de realisatie van woningen*

Door aan- en verkoop van vastgoed kan Bouwinvest zijn plannen realiseren en de gemeente kan het vastgoed in het Muntcomplex verkopen. De te kopen en verkopen onderdelen zijn concreet genoemd in de ontwikkelovereenkomst in het hoofdstuk "grondoverdracht". Aanvullend is in de ontwikkelovereenkomst in het hoofdstuk "vestiging opstalrechten en eigendomsverkrijging entrees" bepaald dat partijen overeenstemming bereikt hebben over de eigendomsverkrijging van diverse entrees door de gemeente. Deze

Weert, 8 mei 2019	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	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

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.: 09.07.2019

Nummer: 4

De secretaris,

ruimtes zijn echter niet concreet met kadastraal nummer genoemd. Bedoeld zijn de ruimtes die nu nog eigendom zijn van Bouwinvest maar die een functie hebben voor de bereikbaarheid van de ruimtes van de gemeente op de verdieping. Zoals de entreerimte van het voormalige RICK aan het Collegeplein. Als ruilobjecten zijn verder toegevoegd enkele perceeltjes waarop de kolomconstructies van het Munttheater zijn gesitueerd alsmede een perceeltje op de Nieuwe Markt waar voorheen een kolomconstructie van het Muntcomplex was gesitueerd. Deze perceeltjes worden eigendom van de gemeente. Aanvullend is overeengekomen dat de entreerimte van Taverne De Oude Munt, eigendom van de gemeente Weert, wordt overgedragen aan Bouwinvest. Omdat ook de passage van het Muntcomplex eigendom is van Bouwinvest, is dit een logische keuze. Het gebruiksrecht van deze ruimte berust via een recht van opstal bij Onroerend Goed Maatschappij De Oude Munt B.V. De aan- en verkoop van genoemde objecten is uitgewerkt in bijgevoegde concept akte van ruiling.

2. 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 erfdiensbaarheden. Deze effectuering heeft 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 van de 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.

De gemeente wordt dan rechthebbende ten aanzien van drie opstalrechten:

1. Opstalrecht t.a.v. het Munttheater
2. Opstalrecht t.a.v. bouwdeel Beekstraat (voormalig ROOS en RICK)
3. Opstalrecht t.a.v. bouwdeel Collegeplein (voormalig Rick).

Daarbij is het nodig over en weer erfdiensbaarheden te vestigen in verband met vluchtroutes, technische ruimtes, kabels en leidingen. 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 vervreemding van de bouwdelen 2. Beekstraat en 3. Collegeplein.

De opstalrechten zijn uitgewerkt in bijgevoegde concept akte vestiging van opstalrecht.

Kanttekeningen en risico's

Een aantal aan te kopen en te verkopen objecten is niet concreet genoemd in de ontwikkelovereenkomst maar komt voort uit nader gevoerd overleg tussen Bouwinvest en de gemeente.

Financiële, personele en juridische gevolgen

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

Ook de aan- en verkoop van niet concreet (zonder kadastraal nummer) in de ontwikkelovereenkomst genoemde objecten vindt plaats met gesloten beurzen. Hoewel hier geen taxatie aan ten grondslag ligt, kan ook hier worden opgemerkt dat de economische waarde van de te verkrijgen objecten hoger is dan van de af te stoten objecten.

Duurzaamheid

Bouwinvest

Het dak van de voormalige V&D krijgt een nieuwe dakbedekking met een optimale isolatie van Rc 6,0. Dit dak was voorheen minimaal geïsoleerd. Ook de grote glaskap boven de nieuwe entree wordt uitgevoerd met optimaal geïsoleerde- en zonwerende beglazing. Verder wordt de nieuwe winkel van H&M voorzien van gasloze installaties.

Vanwege het beperkte draagvermogen van de dakconstructie is het niet mogelijk om een groen dak aan te brengen. Daarvoor moet de complete staalconstructie vervangen worden. Bouwinvest overweegt nog om een aantal zonnepanelen aan te brengen, maar dat is nu nog niet in het plan opgenomen.

Munttheater

Verduurzaming van de daken van het Muntcomplex (bijvoorbeeld een groen dak op het Munttheater) is geen onderdeel van de plannen voor herontwikkeling van het Muntcomplex. In verband met de lichte constructie zijn een groen dak en zonnepanelen niet mogelijk. Wel wordt in 2019 de dakbedekking van het Munttheater door de gemeente vervangen waarbij ook extra isolatie wordt aangebracht.

Overig

Door de verkoop van gemeentelijk vastgoed in het Muntcomplex wordt het mogelijk hier woningen te realiseren. De toevoeging van woningen in de binnenstad leidt tot meer levendigheid wat ook een vorm van duurzaamheid is.

Uitvoering/evaluatie

In de ontwikkelovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de herontwikkeling van het Muntcomplex, ruiling van vastgoed, te verstrekken subsidie aan Bouwinvest etc. Er vindt regelmatig overleg plaats tussen Bouwinvest en de gemeente waarbij de in de overeenkomst gemaakte afspraken worden besproken.

Het proces voor verkoop van gemeentelijk vastgoed wordt momenteel voorbereid. Start van de verkoopprocedure is voorzien in september 2019.

Communicatie/participatie

Advies op TILS-lijst plaatsen.

Overleg gevoerd met

Intern:

Henk Creemers, Jack Westenberg (afdeling Ruimte & Economie)

Extern:

Bouwinvest, Van der Stap Notarissen te Rotterdam

Bijlagen:

Concept akte van ruiling

Concept akte vestiging van opstalrecht

