

Afdeling	: R&E - Vastgoed	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Jack Westenbergh (0495-575447)	DJ-811376
Portefeuillehouder	drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer: 811360
		Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Inschrijfprocedure voor de verkoop van het te vervreemden deel binnen het Muntcomplex

Voorstel

In te stemmen met het opstarten van een inschrijfprocedure ten behoeve van de verkoop van het gemeentelijk eigendom binnen het Muntcomplex (met uitzondering van het Munttheater), gedurende de periode van 2 september 2019 tot 31 oktober 2019 om 17.00 uur.

Inleiding

Op 29 september 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de intentieovereenkomst tussen de gemeente Weert, RICK, Punt Welzijn en Wonen Limburg. Gezamenlijk 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.

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 op de herontwikkelingsplannen van Bouwinvest voor het Muntcomplex en de voorgenomen verkoop van vastgoed aan derden door de gemeente in het complex.

Tijdens de collegevergadering van 9 juli 2019 heeft uw college ingestemd met de concept akten van ruiling en het vestigen van opstalrecht. Deze akten worden in augustus notarieel afgehandeld. De verbouwingswerkzaamheden van Bouwinvest in het gedeelte Collegeplein worden in de eerste week van september afgerond. Nadat dit gereed is, kan de gemeente de verkoop van de opstalrechten binnen het Muntcomplex vormgeven. Hiervoor wordt voorgesteld om een inschrijfprocedure op te starten.

Beoogd effect/doel

Weert, 15 augustus 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

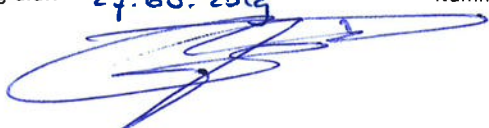
Beslissing d.d.:

27.08.2019

Nummer:

8

De secretaris,



Doel van de gemeente is te komen tot verkoop van het Muntcomplex (behoudens het Munttheater) en verlaging van de exploitatielasten van het RICK en Punt Welzijn (De Roos) alsmede te komen tot meer levendigheid in de binnenstad door vermindering van kantoren en toevoeging van woonruimte. RICK en Punt Welzijn hebben bij het invullen van hun bezuinigingstaakstelling met name gezocht naar vermindering van huisvestingslasten. Dit is bereikt door te kiezen voor andere huisvesting. Zowel De Roos als het RICK zijn inmiddels verhuisd. De volgende stap in het proces is de verkoop van de desbetreffende ruimtes, onder andere ten behoeven van de realisatie van woningen.

De inschrijfprocedure heeft als doel inzicht te krijgen in de interesse van de markt in het te verkopen deel van het Muntcomplex. Op basis van de ontvangen biedingen kan het college bepalen of het complex danwel delen hiervan worden verkocht. Het doorlopen van de inschrijfprocedure leidt niet tot een verplichting tot verkoop.

Argumenten

De inschrijfprocedure loopt van 2 september 2019 tot 31 oktober 2019 om 17.00 uur. Tijdens deze periode wordt een drietal kijkmomenten georganiseerd door de begeleidende makelaar. Ook wordt een digitale dataroom ingericht waarin alle benodigde informatie beschikbaar wordt gesteld voor geïnteresseerden.

Het te vervreemden deel binnen het Muntcomplex zal in 4 percelen worden verkocht:

- Beekstraat 27, voormalige ruimten De Roos,
- Beekstraat 27, concertzaaltje inclusief nevenruimten
- Beekstraat 27, voormalige ruimten Rick (muziekschool)
- Collegeplein 5, voormalige ruimten Rick (kunstcollege)

Kandidaten krijgen de gelegenheid om te bieden op individuele percelen, alsook combinatiebiedingen in te dienen.

De systematiek van een inschrijfprocedure biedt verschillende voordelen:

- De procedure biedt de mogelijkheid om inzicht te krijgen in de interesse binnen de markt, voor het complex, maar ook de losse onderdelen;
- De inschrijfprocedure is transparant, omdat iedereen de mogelijkheid krijgt om een bieding uit te brengen;
- De gemeente houdt grip op de doorlooptijd, aangezien de inschrijfprocedure een duidelijke eindtermijn kent waarin partijen hun bieding kunnen doen;
- De inschrijfprocedure leidt niet tot de verplichting tot verkoop. Na afloop van de procedure kan het college, op basis van de ontvangen biedingen, besluiten om het complex of onderdelen ervan te verkopen, of niet;
- De gemeente behoudt ook het recht om na afloop van de inschrijfprocedure met één van de kandidaten plannen verder uit te werken en/of te onderhandelen.

De gemeente heeft in het verleden subsidie ontvangen van de Provincie Limburg voor stedelijke ontwikkeling. Deze subsidie heeft gedeeltelijk betrekking op de voorgenomen transformatie van het Muntcomplex naar woningen. De voorwaarde die hierover door de Provincie is gesteld, zal worden doorgelegd naar de koper(s) van het Muntcomplex.

Kanttekeningen en risico's

Het Muntcomplex (met uitzondering van het Munttheater) kent op dit moment geen gebruik. Langdurige leegstand van het complex is ongewenst, vanwege de uitstraling alsook vanwege de doorlopende exploitatiekosten.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het opstarten van de inschrijfprocedure heeft nog geen financiële gevolgen anders dan de kosten die gemaakt worden als gevolg van begeleiding van de verkoopprocedure door makelaar en notaris (ca. € 15.000,00). Deze kosten komen ten laste van de exploitatie van het Muntcomplex.

Duurzaamheid

Transformatie van de desbetreffende ruimtes tot woningen leidt tot meer levendigheid in de binnenstad. Dit kan worden aangemerkt als een vorm van duurzaamheid.

Uitvoering/evaluatie

De inschrijfprocedure wordt begeleid door Verschuuren & Schreppers bedrijfsmakelaars.

Communicatie/participatie

Partijen die eerder hun interesse in het Muntcomplex kenbaar hebben gemaakt, worden door de makelaar geïnformeerd over de procedure en alle aanvullende informatie. De makelaar zal tevens via verschillende media aandacht schenken aan de inschrijfprocedure.

In het verleden heeft een kandidaat zich gemeld met interesse in de concertzaal. Met deze kandidaat is destijds afgesproken dat er voorafgaand aan de inschrijfprocedure een gesprek zou plaatsvinden over het proces. Dit overleg heeft plaatsgevonden.

Overleg gevoerd metIntern:

N. Beelen, afdeling Ruimte & Economie
H. Beelen, afdeling Ruimte & Economie
I. Weekers, afdeling Ruimte & Economie
L. Korten, afdeling Ruimte & Economie
M. Arts, afdeling Ruimte & Economie
L. Hotterbeekx, afdeling Ruimte & Economie
P. Verhappen, projectbureau Weert

Extern:

J. Houben, MLK notarissen
M. Ruitenbeek, Verschuuren & Schreppers bedrijfsmakelaars
D. Verberne, Verschuuren & Schreppers bedrijfsmakelaars

Bijlagen:

N.v.t.

