GEMEENTE WEERT

Aan de gemeenteraad van Weert

Weert, 08 januari 2020

Onderwerp : Opbrengsten inschrijfprocedure van het te vervreemden deel binnen het
Kenmerk : 811360/911764

Geachte raadsleden,

Op 2 september 2019 is een inschrijfprocedure geopend voor het te vervreemden deel binnen het Muntcomplex (voormalige gebruiksdeel van het Rick en de Roos aan de Beekstraat 27 en het voormalige gebruiksdeel van het Rick aan het Collegeplein 5). Op 28 november 2019 is deze procedure gesloten. In deze brief willen wij u informeren over de opbrengsten van deze procedure en ons besluit hierin.

Aanleiding

Beëindiging gebruik RICK en de Roos
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 ís als onderdeel van Punt Welzijn in 2017 verhuisd naar Cwartier en het RICK is in 2018 verhuisd naar Wilheminasingel 12.

Met de verhuizing van het RICK en de Roos naar hun nieuwe huisvesting zijn de gemeentelijke bouwdelen van het Muntcomplex aan de Beekstraat 27 en aan het Collegeplein 5 leeg komen te staan. De verhuizing van deze partijen uit het Muntcomplex biedt mogelijkheden voor verkoop van deze gemeentelijke bouwdelen.

Ruiling en opstalrechten
Bouwinvest is eigenaar van de winkels in het Muntcomplex alsmede van de Muntpassage. In 2018 is tussen de gemeente en Bouwinvest een ontwikkelovereenkomst gesloten om herontwikkeling van het complex door Bouwinvest mogelijk te maken. Onderdeel van deze overeenkomst betreft een ruil van bouwdelen tussen de gemeente en Bouwinvest en het juridisch correct vastleggen van de

Wilhelminasingel 101
Correspondentie: Postbus 950, 6000 AZ Weert
Telefoon: 14 0495 of (0495) 57 50 00 - E-mail: gemeente@weert.nl
Website: www.weert.nl - Twitter: www.twitter.com/gemeenteweert

eigendomssituatie via vestiging van opstalrechten voor de gemeente. Bouwinvest heeft het complex het afgelopen jaar herontwikkeld en daarmee een flinke impuls gegeven aan de aantrekkelijkheid van het kernwinkelgebied.

Een gedeelte van de werkzaamheden door Bouwinvest had betrekking op het gemeentelijk bouwdeel aan het Collegeplein. Nadat Bouwinvest begin september 2019 deze werkzaamheden had afgerond en de ruiling en opstalrecht tussen de gemeente en Bouwinvest was gepasseerd, werd het mogelijk om de gemeentelijke eigendommen (opstalrechten) te vervreemden.

Inschrijfprocedure
Tijdens de collegevergadering van 27 augustus 2019 heeft het college van Burgemeester en Wethouders ingestemd met het opstarten van een inschrijfprocedure ten behoeve van de verkoop van het te vervreemden deel binnen het Muntcomplex. De inschrijfprocedure is gestart op 2 september 2019 en is op 28 november 2019 gesloten.

Het uiteindelijke doel is het vervreemden van het Muntcomplex en transformatie naar een woonfunctie om hiermee een impuls te geven aan de leefbaarheid en een opwaardering van de binnenstad en het voorzien in de woonbehoefte van specifieke doelgroepen. De inschrijfprocedure diende daarbij primair als marktconsultatie, om inzicht te krijgen in de mogelijke interesse vanuit de markt, zowel financieel (omvang biedingen) alsook de voorziene transformatie. Op basis van de ontvangen biedingen kan vervolgens worden besloten of het complex of delen hiervan wordt verkocht. Het doorlopen van de inschrijfprocedure leidt echter niet tot de verplichting tot verkoop.

Ontvangen biedingen
Gedurende de inschrijfprocedure hebben meerdere partijen een bieding ingediend. De ontvangen biedingen lopen sterk uiteen, zowel in hoogte alsook in de voorgenomen transformatie. De inschrijfprocedure heeft aangetoond dat er serieuze interesse is vanuit de markt en dat hierbij ook biedingen zijn die aanknopingspunten bieden om nader in gesprek te gaan. Desondanks zijn er op dit moment nog te veel onduidelijkheden.

Bij het beoordelen van de biedingen is onderkend dat het nu gunnen grote risico's met zich meebrengt. Een aantal zaken is onduidelijk en onvoldoende geborgd zoals de behoefte aan de grote hoeveelheid beoogde woningen en categorieën en de gewenste opwaardering van de gevel aan de Beekstraat. Het Muntcomplex is een zeer belangrijke plek in de binnenstad die vraagt om een zorgvuldige invulling. Goed beheer van de bovenverdieping van het complex/de woningen is dan van essentieel belang.

Besluit college van Burgemeester en Wethouders
Gezien de risico's die de huidige biedingen met zich meebrengen, hebben wij besloten om op basis van deze biedingen niet te gunnen. Om voldoende invloed te kunnen hebben op onderwerpen die voor de gemeente van cruciaal belang zijn, is de beste optie om de voorwaarden waaronder herontwikkeling voor deze strategische locatie kan plaatsvinden aan te scherpen en aan de hand van deze aanscherping te bezien op welke wijze het proces tot verkoop het beste kan worden vormgegeven.

De komende maand wordt een programma van eisen opgesteld met daarin de kwaliteitscriteria voor de ontwikkelopgave, om te komen tot een invulling van dit gebied dat aansluit bij de woningbehoefte en de gewenste kwaliteitsverbetering op deze strategische locatie in de binnenstad.

Verder hebben wij besloten om de concertzaal niet meer als functie te betrekken bij de ontwikkelopgave. Behoud van de functie zou meerdere complicaties opleveren voor de te realiseren transformatie, zowel gebouwelijk alsook in het gebruik en het beheer van het gebouw. Daarnaast zijn er binnen Weert ook verschillende alternatieve locaties beschikbaar voor de voorziene activiteiten.

Vervolg
Wij verwachten in het voorjaar van 2020 het programma van eisen gereed te hebben. Wij zullen u hierover, alsook over het verdere verloop van het proces, informeren.

Tot slot
Wij gaan er vanuit dat u voor dit moment voldoende bent geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

M.J.M. Meertens
gemeentesecretaris

A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlagen :