

Afdeling	: PRO - Projecten	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen (0495-575284)	DJ-985273
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Zaaknummer:
		481484
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Bovenverdieping Muntcomplex

Voorstel

1. In te stemmen met de ontwikkelstrategie voor de bovenverdieping van het Muntcomplex.
2. In te stemmen met de projectopdracht.
3. In te stemmen met het programma van eisen.
4. In te stemmen met de antwoordbrieven aan partijen die een bieding hebben uitgebracht en waarmee geen ontwikkeltraject wordt aangegaan.
5. In te stemmen met beschikbaar stellen van € 15.000,- voor de inzet van een projectleider en projectassistent en de kosten te dekken uit de verkoopopbrengst van onderhavig vastgoed.

Inleiding

Betreffende het Muntcomplex hebben de afgelopen jaren diverse ontwikkelingen plaatsgevonden. In chronologische volgorde zijn deze als volgt:

Intentieovereenkomst 29 september 2015

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. Op deze manier wordt een impuls gegeven aan de leefbaarheid van de binnenstad en wordt voorzien in de woonbehoeften van specifieke doelgroepen. Het toevoegen van woningen draagt bij aan de leefbaarheid.

Projectopdracht 13 januari 2016

Op 13 januari 2016 heeft het college ingestemd met de projectopdracht "Haalbaarheidsonderzoek Muntcomplex". Deze projectopdracht beschrijft het proces om te

Weert, 19 maart 2020	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
 Niet akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Gewijzigde versie
 Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 28 april 2020

Nummer: 7

De secretaris,

komen tot de doelen die partijen in de intentieovereenkomst hebben beschreven. Doel voor de gemeente is te komen tot verkoop van een deel van het Muntcomplex en verlaging van de exploitatielasten van het RICK en De Roos alsmede te komen tot meer levendigheid in de binnenstad door vermindering van oppervlakte aan kantoren en toevoeging van woonruimte.

Ontwikkelovereenkomst met Bouwinvest 3 januari 2019

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

Vestiging opstalrechten 30 september 2019

Eind 2019 is de vastlegging van de eigendomssituatie van het gemeentelijk vastgoed in het Muntcomplex geëffectueerd. Er heeft een ruiling van vastgoed plaatsgevonden tussen de gemeente en Bouwinvest en zijn er opstalrechten gevestigd. De verbouwingswerkzaamheden van Bouwinvest in het Muntcomplex zijn eind 2019 afgerond.

Als laatste onderdeel van het geheel aan activiteiten wil de gemeente een deel van haar vastgoed op de bovenverdieping van het Muntcomplex verkopen. Daarvoor is eind 2019 een procedure gestart.

Besluit opstart inschrijfprocedure 27 augustus 2019

Op 27 augustus 2019 heeft het college ingestemd met het opstarten van de inschrijfprocedure ten behoeve van de verkoop van het gemeentelijk eigendom (voornamelijk opstalrechten) binnen het Muntcomplex (met uitzondering van het Munttheater). Het doorlopen van de verkoopprocedure gaf geen verplichting tot verkoop.

Besluit om niet te gunnen maar ontwikkeltraject te starten 7 januari 2020

Op 2 september 2019 is de inschrijfprocedure gestart en deze is gesloten op 28 november 2019. De inschrijvingsstukken gaven de mogelijkheid om biedingen uit te brengen op het geheel, maar ook op de onderdelen van het complex afzonderlijk. Er is een aantal biedingen ontvangen en hierover is het college op 7 januari 2020 geïnformeerd. Het college heeft besloten om op basis van de uitgebrachte biedingen niet te gunnen c.q. het onderhavige vastgoed niet te verkopen. De biedingen sloten niet (voldoende) aan bij de wensen van de gemeente.

Het college heeft besloten om een ontwikkeltraject te starten voor de herontwikkeling van onderhavig vastgoed. Doel daarvan is met name om vanuit de gemeente voldoende regie te kunnen uitoefenen op de herontwikkeling. Daarbij kunnen sociaal maatschappelijke alsmede financiële belangen steeds worden afgewogen.

In de stukken van de inschrijfprocedure voor verkoop is aangegeven dat een aantal partijen wensen dat de concertzaal behouden blijft. Daarom is de mogelijkheid geboden om afzonderlijk op de concertzaal een bod uit te brengen. Er heeft slechts één partij een geldige inschrijving gedaan met behoud van de concertzaal. Ook zijn er vele schriftelijke verzoeken ontvangen van verenigingen en stichtingen om de zaal te behouden.

Besluit onderzoek ontwikkeling met behoud concertzaal 18 februari 2020

Mede naar aanleiding daarvan heeft het college op 18 februari 2020 besloten om, samen met ontwikkelaars en een derde partij, te onderzoeken of het mogelijk is om de concertzaal te behouden. Het exploiteren van de concertzaal wordt een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar en de derde partij. De gemeente is daarbij nadrukkelijk geen partij, ook niet als subsidieverstrekker.

Het proces om uiteindelijk te komen tot realisatie van een plan is beschreven in bijgevoegde projectopdracht. Onderdeel van dit proces is het opstellen van stedenbouwkundige randvoorwaarden die van toepassing zijn op de herontwikkeling.

Beoogd effect/doel

Uiteindelijk moet het ontwikkeltraject leiden tot een samenwerkingsovereenkomst met een marktpartij waarin afspraken worden gemaakt over de ontwikkeling van een plan met het uiteindelijke doel de realisatie van woningen wat bijdraagt aan de levendigheid in de stad.

Argumenten

1. Behoud van regie door de gemeente.

Middels het duidelijk formuleren van een ontwikkelopgave heeft de gemeente de mogelijkheid om te sturen op het proces en invulling van de locatie. Tijdens de transparant doorlopen biedingsprocedure was het voor geïnteresseerden al duidelijk dat de leefbaarheid van de stad voor de gemeente een belangrijk issue is. Ook het gebruik van een concertzaal draagt bij aan deze leefbaarheid. Daarom is in de inschrijfstukken de mogelijkheid geboden om afzonderlijk voor de concertzaal een bod uit te brengen. Intussen heeft de publieke opinie zich geroerd in de discussie rondom behoud van de concertzaal. Dat is voor het college aanleiding geweest om de mogelijkheden te onderzoeken van behoud van de concertzaal. Er is een bieding geweest in de transparante biedingsprocedure die het beste aansloot bij de wensen van de gemeente betreffende de leefbaarheid.

Hoewel er nog geen sprake is van gunning, is alles overwegende het advies, om met deze partij een ontwikkeltraject aan te gaan. Op hoofdlijnen houdt dit in dat deze partij het gesprek aan moet gaan met de beoogde exploitant van de concertzaal om te komen tot een samenwerking die aantoonbaar c.q. contractueel langjarig wordt vastgelegd. Verder moet deze partij in samenwerking met de gemeente een plan uitwerken voor het complex op basis van stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het streven is om vervolgens met deze partij een samenwerkingsovereenkomst te sluiten waarin alle randvoorwaarden met betrekking tot herontwikkeling en verkoop worden vastgelegd. Indien het niet lukt om met deze partij tot overeenstemming te komen, moet de aanpak van het proces opnieuw worden bezien.

Het ontwikkelproces is verder uitgewerkt in bijgevoegde projectopdracht.

2. Duidelijkheid over het te doorlopen proces.

De projectopdracht vormt een sturingsmiddel in de uitvoering van het project. Om gedurende het gehele project te kunnen sturen en monitoren dienen de parameters Geld, Organisatie, Communicatie, Kwaliteit, Informatie en Tijd (GOCKIT) zo SMART mogelijk in de projectopdracht te worden vastgelegd; het projectresultaat dient eenduidig te zijn geformuleerd. In 2016 is ook een projectopdracht opgesteld, maar vanwege het belang om te komen tot een goed plan voor de bovenverdieping, is voor dit onderdeel een afzonderlijke procesbeschrijving c.q. plan van aanpak gemaakt.

3. Duidelijkheid over de kaders van het plan

In het programma van eisen (pve) zijn de (stedenbouwkundige) uitgangspunten geformuleerd waaraan het te ontwikkelen plan moet voldoen. Het pve is daarmee het toetsingskader voor deze plannen.

4. Informeren van de partijen die hebben ingeschreven

Partijen die een bieding hebben gedaan op het complex zijn op 8 januari 2020 schriftelijk geïnformeerd.

Geadviseerd wordt om partijen te informeren over het vervolg van het project middels bijgevoegde concept brief. Dit betreft de partijen waarmee geen ontwikkeltraject wordt aangegaan.

Kantttekeningen en risico's

Het is onzeker of het de betreffende partij lukt om met de beoogde exploitant van de concertzaal tot concrete afspraken te komen en deze contractueel vast te leggen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financieel

Relevante financiële aspecten zijn beschreven in de projectopdracht.

De kosten voor de inzet van de projectleider en projectassistent bedragen € 15.000,-. Dekking van deze kosten kan plaatsvinden uit de verkoopopbrengst van onderhavig vastgoed. De opbrengsten uit de verkoop zijn naar verwachting hoger dan de boekwaarde.

Juridisch

Voorafgaand aan de start van inschrijfprocedure is duidelijk gecommuniceerd dat deze procedure niet leidt tot een verplichting tot verkoop. Na afloop van de procedure kon het college besluiten om, op basis van de ontvangen biedingen, het complex of onderdelen te verkopen, of niet. In het collegebesluit van 27 augustus 2019, dat voorafgaand aan de start van de inschrijfprocedure is opgesteld, is aangegeven dat de gemeente het recht behoudt, om na afloop van de inschrijfprocedure, met één van de kandidaten plannen verder uit te werken en/of te onderhandelen.

Bij de overweging over de verdere aanpak van het proces is stilgestaan bij de eventuele juridische gevolgen. Er heeft immers een inschrijfprocedure voor verkoop plaatsgevonden. Er is geen sprake van een verplichting om over te gaan tot verkoop naar aanleiding van de verkoopprocedure. In de verkoopstukken is nergens vermeld dat de gemeente na afronding van de inschrijfprocedure overgaat tot verkoop en onder welke voorwaarden en aan welke Inschrijver dat dan zou plaatsvinden: hoogste bieder, beste plan etc. Bij partijen die hebben ingeschreven zijn mogelijk wel verwachtingen gewekt. Maar daaraan kunnen geen rechten worden ontleend. Er is evenwel een risico dat inschrijvers dit gaan aanvechten.

In dat kader wordt tevens verwezen naar artikel 6 van de voorwaarden voor de openbare verkoop bij inschrijving, waarin duidelijk is aangegeven dat de verkoper het recht heeft te gunnen aan de bieder die de verkoper verkiest. Ook als dit niet de hoogste bieder is:

1. *"De koopovereenkomst ingevolge de openbare verkoop bij inschrijving komt - overeenkomstig bijlage I. - tot stand door de gunning.*
2. *De verkoper heeft het recht om te gunnen aan de bieder die verkoper verkiest, ongeacht of dit de hoogste bieder is of niet, een en ander ter keuze van verkoper. Verkoper heeft voorts het recht om niet te gunnen, of om zich omtrent het al of niet gunnen te beraden. De termijn van beraad eindigt op 12 december 2019 om 17:00 uur, of zoveel eerder als de verkoper mocht hebben gegund.*
3. *Tenzij verkoper, nadat de biedingen bekend zijn gemaakt, tijdens de zitting reeds verklaart dat hij gunt of niet gunt, wordt verkoper geacht gebruik te maken van het recht van beraad. Een eventuele verklaring van niet-gunning dient opgenomen te worden in het proces-verbaal.*
4. *Van de gunning, al dan niet na beraad, dient te blijken uit een notariële akte die moet zijn verleden op de dag dat de termijn van beraad eindigt en uit welke akte moet blijken aan welke bieder wordt gegund.*

5. *Indien de verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund.*
6. *De openbare verkoop bij inschrijving kan, zolang niet is gegund, steeds en zonder opgave van redenen door de verkoper worden afgelast.*
7. *Een (uitnodiging tot) deelname aan de openbare verkoop bij inschrijving impliceert op geen enkele wijze een aanbod van de kant van verkoper. Uit een uitnodiging tot deelname aan deze openbare verkoop bij inschrijving en het uitbrengen van een bod vloeien voor de bieders geen andere rechten voort dan vermeld in deze voorwaarden; de bieders kunnen indien verkoper de openbare verkoop bij inschrijving afgelast of niet gunt, geen aanspraak maken op enige vorm van schade- of kostenvergoeding, noch op enig (voorkeurs)recht van koop of een recht op dooronderhandeling omtrent de koop. Indien verkoper de openbare verkoop bij inschrijving afgelast, of indien verkoper verklaart niet te gunnen, is verkoper vervolgens vrij om het registergoed te behouden of te verkopen aan wie hij wenst onder de voorwaarden die hij wenst."*

Uit bovenstaande blijkt dat de gemeente de mogelijkheid heeft om met één van de inschrijvende partijen in gesprek te gaan om te komen tot nadere planvorming en een samenwerkingsovereenkomst.

Duurzaamheid

Dit onderdeel is beschreven in het programma van eisen. In dit kader kunnen worden genoemd: de wens om de woningen gasloos te maken, toepassing van gevelisolatie, dakisolatie, hoog rendement beglazing.

Daarnaast kan het toevoegen van woningen in de binnenstad worden gezien als een vorm van duurzaamheid. Dit komt immers de leefbaarheid ten goede en er is sprake van herbestemming van leegstaand vastgoed.

Uitvoering/evaluatie

Nadat de plannen voor herontwikkeling zijn uitgewerkt worden deze voorgelegd aan het college zo mogelijk tezamen met een concept samenwerkingsovereenkomst. Deze overeenkomst wordt vervolgens voor het uitbrengen van wensen en bedenkingen voorgelegd aan de raad.

Communicatie/participatie

Partijen die hebben ingeschreven in het kader van het verkoopproces informeren via bijgevoegde brief. Dit betreft de partijen waarmee geen ontwikkeltraject wordt aangegaan.

Overleg gevoerd met

Intern:

Jack Westenberg, Lusan Korten, Henk Creemers, Werner Mentens, Rianne Bader, Marian Arts (afdeling ruimte en economie), Marianne van de Ven, Madelon Mooren (afdeling OCSW), Birgit Eggelen (projectbureau).

Extern:

Dirkzwager Advocaten

Bijlagen:

1. Projectopdracht
2. Programma van eisen
3. Conceptbrief aan inschrijvers

