

Projectopdracht

Herontwikkeling bovenverdieping Muntcomplex

Aanleiding

De herontwikkeling van de bovenverdieping van het Muntcomplex maakt onderdeel uit van diverse ontwikkelingen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden in het complex. Genoemd kunnen worden de uitplaatsing van ouderensociëteit De Roos als onderdeel van Punt Welzijn, de uitplaatsing van het RICK en de opwaardering van enkele gevels, winkels en de winkelpassage door Bouwinvest.

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 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

In september 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 een partij een 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

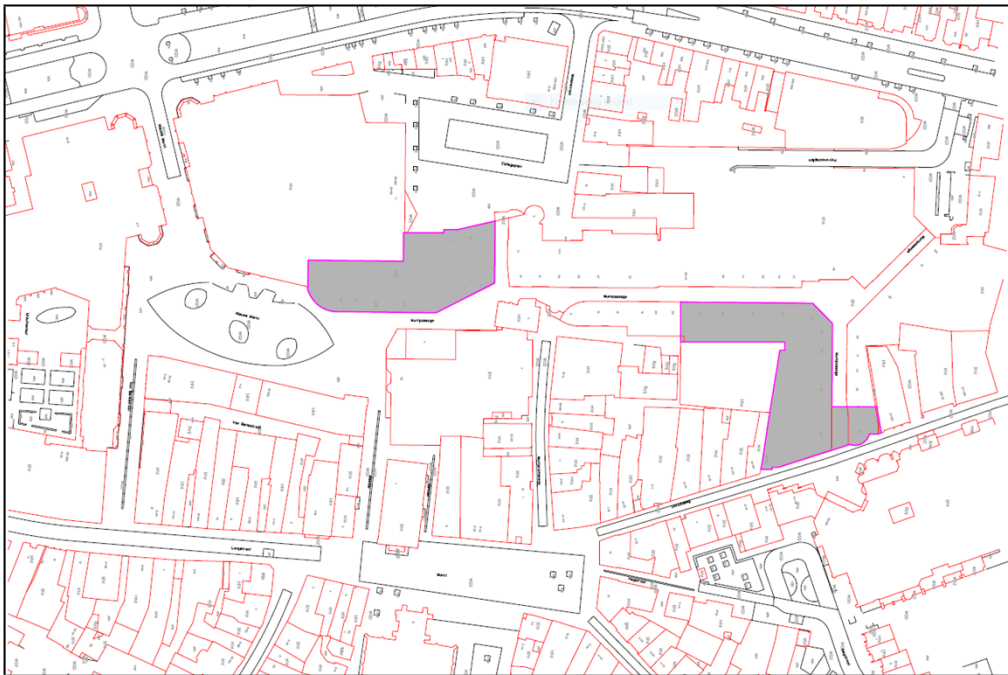
Mede naar aanleiding daarvan heeft het college op 18 februari 2020 besloten om, samen met ontwikkelaars en een derde partij, te onderzoeken of het mogelijk is om de concertzaal te behouden. Het exploiteren van de concertzaal wordt een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar en de derde partij. De gemeente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

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

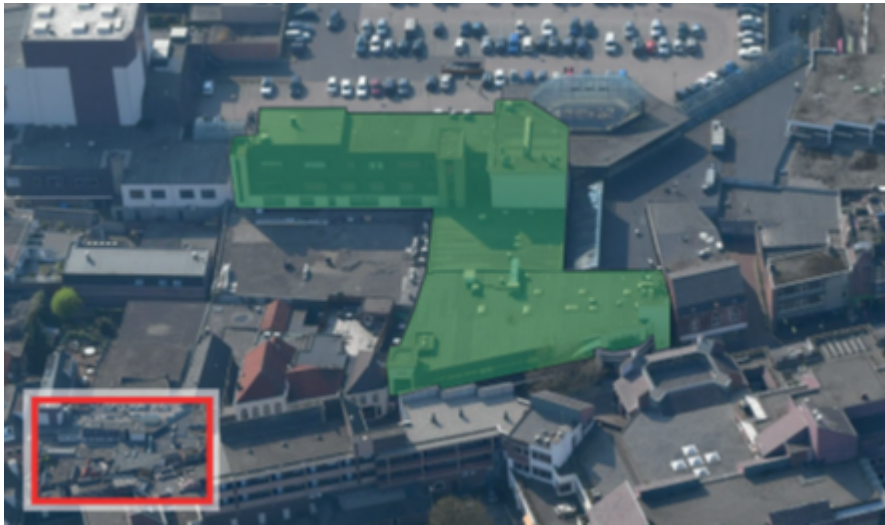
Plangebied

Het plangebied is gelegen op een belangrijke plek in het stad.

Het plangebied is op onderstaand beeld globaal aangegeven.



Situering van de 2 locaties in de binnenstad



Beekstraat 27-29



Collegeplein 5

Huidige situatie

Planologie:

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Binnenstad 2017'. Dit bestemmingsplan laat voor onderhavige locatie de realisatie van woningen rechtstreeks toe.

Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2018 tot en met 2021 en woningbouwprogrammering:

In de structuurvisie is de transformatie van de verdiepingen van het Muntcomplex opgenomen met 35 woningen en gereedkoming in 2021.

Eigendom:

Het eigendom van het complex ligt voor het merendeel bij Bouwinvest. De gemeente heeft een recht van opstal, voor het hebben van ruimtes gelegen boven het eigendom van Bouwinvest. Een en ander is vastgelegd in een akte van opstalrecht d.d. 30 september 2019.

Doelstelling

Doelstelling is om de bovenverdieping van het Muntcomplex in te vullen, onder andere met woningen, zodat er meer levendigheid komt in de stad. Daarmee wordt een economisch en sociaal maatschappelijk belang gediend. Daarnaast wordt met het opknappen van de gevels de kwaliteit van de straat- en pleinbeelden vergroot. Indien de concertzaal behouden blijft, draagt dit bij aan de levendigheid en de culturele functie van de binnenstad.

Projectresultaat en activiteiten

Projectresultaat:

Projectresultaat is een attractief ontwikkelde bovenverdieping van het Muntcomplex bestaande uit onder andere woningen, geschikt voor diverse doelgroepen met een goede woon- en verblijfskwaliteit en welk aanvullend is op andere woningbouwplannen in Weert.

Activiteiten op hoofdlijnen:

- Opstellen programma van eisen waaronder het woningbouwprogramma en stedenbouwkundige randvoorwaarden
- Onderzoek haalbaarheid behoud concertzaal
- Opstellen intentieovereenkomst met ontwikkelende partij (optioneel)
- Opstellen plan voor de herontwikkeling
- Opstellen taxatie
- Opstellen samenwerkingsovereenkomsten waarin afspraken worden vastgelegd over het te ontwikkelen plan, de koopprijs, planning, etc.
- Realisatie van onder andere woningen

Kaders:

- Subsidiebeschikking van provincie Limburg d.d. 15 september 2017 voor Stedelijke Ontwikkeling gemeente Weert
- Op te stellen programma van eisen
- Bestaande omgeving
- Bestemmingsplan Binnenstad 2017
- Structuurvisie Weert 2025
- Structuurvisie Wonen, Zorg en Woonomgeving Midden-Limburg

Projectbeheersing

Geld:

Subsidie

Er is door de provincie een bedrag van € 5 ton aan subsidie verleend voor de verplaatsing van het RICK. In het kader van de verstrekte subsidie voor stedelijke ontwikkeling heeft de gemeente de verplichting om minimaal 25 sociale huurwoningen in de binnenstad te realiseren. Inmiddels zijn 10 sociale huurwoningen elders in de binnenstad gerealiseerd. Op de bovenverdieping van het Muntcomplex moeten nog 15 sociale huurwoningen gerealiseerd worden. Deze woningen dienen minimaal 15 jaar vanaf eerste datum bewoning voor de sociale huur beschikbaar te blijven.

De boekwaardes van de onderhavige onderdelen van het complex bedragen:

Bouwdeel Beekstraat 27-29 De Roos: € 170.268,-

Bouwdeel Beekstraat 27-29 RICK: € 160.302,-

Bouwdeel Collegeplein 5 RICK: € 60.355,-

Totaal € 390.925,-

Voor de jaarlijkse lasten van deze leegstaande bouwdelen is in de begroting een budget gereserveerd van € 23.602,-. Het gaat hier om budgetten betreffende eigenaarslasten als OZB, waterschap, zuiveringsheffing, riool-en reinigingsrecht, verzekering en een post voor eigenaarsonderhoud.

De kosten voor projectleiding bedragen ca. € 15.000,- en worden gedekt uit de verkoopopbrengst van onderhavig vastgoed.

Organisatie:

Opdrachtgever > bestuurlijk opdrachtgever is het college van burgemeester en wethouders. Projectwethouder is Wendy van Eijk, ambtelijk opdrachtgever is René Bladder.

Stuurgroep > voor afstemming en het bespreken van de voortgang van het proces wordt een stuurgroep ingericht bestaande uit: Wendy van Eijk, René Bladder, Lusan Kortens en Paul Verhappen. De stuurgroep vergadert naar behoefte, waarbij zo nodig externe partijen aan dit overleg deelnemen.

Projectleider > gemeentelijke projectleider is Paul Verhappen.

Gemeentelijke projectgroep > voor de bewaking en begeleiding van de plannen en het proces wordt een gemeentelijke projectgroep ingericht. Deze projectgroep bestaat uit: Paul Verhappen, Birgit Eggelen, Lusan Kortens, Henk Creemers, Marian Arts, Orte Hermus, Rianne Bader en Werner Mentens. Afhankelijk van het onderwerp kunnen andere disciplines aansluiten.

Werkgroepen > voor de begeleiding van de (deel)plannen worden werkgroepen ingericht onder leiding van de gemeentelijke projectleider. Aan deze werkgroepen nemen desgewenst en zo nodig externe partijen die in het plangebied een grondpositie hebben, dan wel anderszins betrokken zijn of worden, deel.

Informatie:

Via periodieke voortgangsrapportages worden het college van B&W en de gemeenteraad geïnformeerd over de stand van zaken.

Kwaliteit:

De vereiste kwaliteit moet, mede vanwege de ligging van het complex in het stadshart van hoog niveau zijn. Deze kwaliteit moet nader worden uitgewerkt in een plan op basis van het pve.

Tijd:

Subsidie: in kader van de verleende subsidie moet het plan uiterlijk op 1 juli 2021 gerealiseerd zijn. De planning op hoofdlijnen is als volgt:

- Opstellen pve: gereed april 2020
- Planvorming: mei t/m augustus 2020
- Sluiten samenwerkingsovereenkomst: september 2020
- Planrealisatie: vanaf oktober 2020

Communicatie:

Gemeente en ontwikkelende partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de inrichting en uitvoering van de communicatie met belanghebbenden en betrokkenen en zullen daarbij steeds met elkaar afstemming zoeken.

Risico's

Op dit moment worden de volgende risico's onderkend:

- Er wordt geen overeenstemming bereikt tussen de ontwikkelaar en de beoogde exploitant van de concertzaal. In dat geval moet de ontwikkeling opnieuw in de markt gezet worden.
- Het aantal van 15 sociale huurwoningen is niet haalbaar en de verleende subsidie wordt teruggevorderd.
- De woningen zijn niet gereed op 1 juli 2021 volgens de voorwaarde van de subsidiebeschikking, en de subsidie wordt teruggevorderd.
- De werkelijke kosten van de leegstaande gebouwdelen zijn hoger dan de beschikbare budgetten. Als gevolg van de leegstand komen ook de gebruikskosten voor rekening van de gemeente. Hoewel geprobeerd wordt om deze kosten tot een minimum te beperken kunnen de kosten niet geheel worden voorkomen. De gebouwdelen moeten voldoen aan

veiligheidsnormen en moeten als een goed huisvader in de staat worden gehouden waarin de gebouwdelen zich nu bevinden. In 2019 is er een overschrijding van het budget met een factor 5,5 gerealiseerd.

Relatie met andere projecten en plannen

N.v.t.

Besluit College B&W