

Aan de gemeenteraad van Weert

Weert, 28 april 2020

Onderwerp : Poort van Limburg

Geachte Raadsleden,

In 2019 zijn er diverse ontwikkelingen geweest rondom het complex Poort van Limburg. De belangrijkste ontwikkeling is de verkoop van het bedrijfsverzamelgebouw aan Stichting Land van Horne. Twee van de drie commerciële ruimtes zijn ook verkocht. In 2020 is een besluit genomen over de wijze waarop we als gemeente het toekomstig beheer en de exploitatie van het zalencentrum willen invullen.

Met deze raadsinformatiebrief geven wij u inzicht in de huidige stand van zaken betreffende het complex Poort van Limburg.

### **Bedrijfsverzamelgebouw**

#### ***Verkoop***

Op 21 oktober 2019 is het eigendom van het bedrijfsverzamelgebouw gepasseerd, waarmee Stichting Land van Horne officieel eigenaar is geworden van het pand. Oorspronkelijk zou het transport eerder plaatsvinden. Stichting Land van Horne heeft echter de opzet van de verkoop ter discussie gesteld. De stichting was in de veronderstelling dat het een verkoop inclusief overdrachtsbelasting betrof en verwees hierbij naar de koopovereenkomst waarin staat dat de koper verantwoordelijk is voor de overdrachtsbelasting. In dezelfde koopovereenkomst staat beschreven dat de levering belast is voor de omzetbelasting en dat deze middels de verleggingsregeling bij de koper, Stichting Land van Horne, wordt neergelegd.

Hoewel dit een financiële tegenvaller voor Stichting Land van Horne betekent, heeft de stichting besloten om de verkoop alsnog onder de gestelde voorwaarden te laten plaatsvinden.

#### ***Oplevering***

Na het transport van het gebouw is Stichting Land van Horne gestart met de interne verbouwing. Daarbij zijn er een drietal zaken geconstateerd:

- 1) Lekkage glazen dak.
- 2) Twijfels over het voldoen van de tussenwand met het zalencentrum aan de zijde van het bedrijfsverzamelgebouw aan de eisen voor wat betreft brandveiligheid.
- 3) De koelinstallatie blijkt defect.

#### Ad 1: Lekkage glazen dak

##### *Aanleiding en technisch rapport:*

Bij het glazen dak is een aantal lekkages vastgesteld. De leverancier van het glazen dak (Bovema) is nog voor de oplevering van het gebouw failliet gegaan. Na dit faillissement heeft het bedrijf Kingspan een aantal bedrijfsonderdelen van leverancier Bovema overgenomen. Stichting Land van Horne heeft voor de lekkages contact gezocht met Kingspan. Kingspan heeft aangegeven de garantievoorwaarden niet te hebben overgenomen. Zij hebben een rapport aan Stichting Land van Horne overhandigd. Uit dit rapport blijkt dat de lekkages al voor oplevering geconstateerd waren. Dit rapport is destijds rechtstreeks met de aannemer gedeeld. De gemeente is destijds, als toekomstig eigenaar van het appartementsrecht, hiervan niet in kennis gesteld.

In het rapport is een technische analyse gemaakt van de oorzaak van de lekkages en er zijn verschillende oplossingen voorgesteld. De aannemer heeft voor een goedkope maar niet duurzame oplossing gekozen. Het gevolg hiervan is dat het technisch mankement, de constructie zelf, niet is verholpen.

##### *Verantwoordelijkheid bij de Vereniging van Eigenaren:*

Stichting Land van Horne heeft het standpunt ingenomen dat de gemeente als vorige eigenaar verantwoordelijk is voor herstel en kosten.

Er is navraag gedaan over de mogelijke juridische stappen die de gemeente kan nemen richting de aannemer. Het juridisch advies leert dat er weinig kans is dat er succesvol een beroep kan worden gedaan op verborgen gebrek. Wel is vastgesteld dat het dak van het bedrijfsverzamelgebouw behoort tot het algemeen eigendom en daarmee onder de verantwoordelijkheid van de Vereniging van Eigenaren (VvE) van de Poort van Limburg valt.

##### *Certificering van de dakconstructie voor brandveiligheid:*

Momenteel loopt de vraag nog of er gebruik moet worden gemaakt van brandwerende beglazing of niet. Voor brand die ontstaat in het bedrijfsverzamelgebouw is dit door de aanwezigheid van een sprinklerinstallatie niet nodig. De brandwerendheid zou nodig zijn voor brand die ontstaat in één van de appartementen boven het bedrijfsverzamelgebouw. Brand slaat echter nooit naar beneden. De verplichting om brandwerend glas te plaatsen lijkt dan ook een overbodige maatregel. Voor het glazen dak zal echter een certificaat moeten worden afgegeven. Dat is aan de certificerende instantie. Het technisch rapport inzake de onderbouwing van de zinloosheid van brandwerende beglazing ligt bij deze instantie ter beoordeling.

##### *Keuze van de Vereniging van Eigenaren:*

Door de VvE zijn verschillende offertes opgevraagd. Uiteindelijk heeft de VvE besloten in te zetten op vervangen van de constructie en te gaan voor nieuwe beglazing met grotere glasoppervlaktes.

Door deze keuze is de kans op lekkages minder. De technische levensduur van het huidige glas is met enkele jaren ook verstreken. Door nieuw glas is de technische levensduur weer maximaal.

##### *Kosten, aandeel gemeente en dekking:*

Nieuw normaal glas:	€ 125.643,00 exclusief BTW
Nieuw brandwerend glas:	€ 169.180,00 exclusief BTW

Met het bestuur van Stichting Land van Horne is afgesproken dat de gemeente ook het aandeel van het bedrijfsverzamelgebouw voor het herstel van het glazen dak voor haar rekening neemt.

De gemeente heeft daarnaast nog het deel van het appartementsrecht van het zalencomplex en een commerciële ruimte en de parkeergarage. Daarmee komt het totaal aandeel van de gemeente (5.399/10.000 deel) op:  
minimaal € 82.079,93 inclusief BTW en  
maximaal € 110.521,74 inclusief BTW.

De kosten worden gedekt uit de reserve onderhoud gemeentelijk vastgoed.

#### Ad 2: Tussenwand bedrijfsverzamelgebouw en zalencomplex

Tijdens breekwerkzaamheden werd geconstateerd dat het aantal gipsplaten dat volgens de technische tekeningen geplaatst zou moeten worden niet aanwezig was. Hiermee ontstond twijfel of de wand hierdoor wel zou voldoen aan de eisen van brandveiligheid volgens de afgegeven omgevingsvergunning.

Een technische inspectie heeft uitgewezen dat de scheidingswand wel voldoet aan de gestelde veiligheidseisen vanuit brandveiligheid.

Hiermee is dit punt volledig afgewerkt.

#### Ad 3: Defecte koelinstallatie

##### *Technisch rapport*

Bij het plegen van onderhoud van de installaties is door Stichting Land van Horne een defect aan de koelinstallatie geconstateerd. Technisch onderzoek wijst uit dat er geen koelvloeistof in de installatie aanwezig is. Hierdoor zijn vitale onderdelen van de koelinstallatie door extreem lage temperaturen kapot gevoren.

De koelinstallatie is vanaf het moment van oplevering niet in onderhoud geweest.

##### *Standpunt inzake aansprakelijkheid*

Gedurende de periode van leegstand is het onderhoud van het bedrijfsverzamelgebouw geminimaliseerd. Jaarlijks onderhoud en keuring van de installaties heeft niet plaatsgevonden.

Als gevolg van de keuze om het onderhoud op dit onderdeel volledig stil te leggen is de koelinstallatie zonder koelvloeistof komen te staan met de geconstateerde defecten tot gevolg.

De technische levensduur van de koelinstallatie is 20 jaar. Uitgaande van gebruik vanaf 2012 zijn 8 jaar hiervan verstreken. Door deze reparatie worden alle vitale onderdelen (noodgedwongen) door nieuwe vervangen. De levensduur wordt met de reparatie weer op 20 jaar gezet.

##### *Kosten reparatie, aandeel gemeente en dekking*

De kosten van reparatie zijn € 47.889,- exclusief BTW.

In overleg met Stichting Land van Horne is afgesproken dat zij 8/20 deel voor hun rekening nemen.

Hiermee komen de kosten voor de gemeente op € 34.767,41 inclusief BTW.

De kosten worden gedekt uit de reserve onderhoud gemeentelijk vastgoed.

#### ***Geen nabranders meer betreffende het bedrijfsverzamelgebouw***

Met de afwikkeling van bovenstaande zaken is de verkoop van het bedrijfsverzamelgebouw aan Stichting Land van Horne definitief afgerond. Middels een brief zal het bestuur op de hoogte worden gesteld van het gegeven dat we als gemeente het standpunt innemen dat er geen kosten meer voor rekening van de gemeente Weert komen. Het bedrijfsverzamelgebouw is volledig verbouwd en zal in mei / juni van dit jaar daadwerkelijk in gebruik worden genomen door Stichting Land van Horne.

## **Parkeerplaatsen**

### *Aanleiding:*

Stichting Land van Horne gaat in het bedrijfsverzamelgebouw een groot aantal medewerkers huisvesten. De Stichting is al enige tijd met de gemeente in gesprek om te bezien op welke manier in de daarbij behorende mobiliteitsbehoefte kan worden voorzien. Er is gekeken naar de parkeerplaatsen in de parkeerkelder van het naastgelegen appartementencomplex Ceres. De gemeente heeft in deze kelder 15 parkeerplaatsen in haar bezit. Deze zijn in 2015 door de gemeente overgenomen, nadat was besloten om de ontwikkeling Isis stop te zetten. De gemeente heeft zonder succes meerdere pogingen gedaan om de parkeerplaatsen te verkopen.

### *Overwegingen voor de verkoop:*

Met de verkoop van de parkeerplaatsen aan Stichting Land van Horne kan voorzien worden in een deel van de parkeerbehoefte voor de stichting.

Bijkomend voordeel is dat de gemeente de in de markt onverkoopbaar gebleken parkeerplaatsen zonder functie voor de gemeente, alsnog verkocht heeft. De structurele exploitatiekosten, voornamelijk de VvE bijdrage, zijn hierdoor komen te vervallen.

### *Verkoop tegen marktwaarde en de financiële gevolgen voor de gemeente:*

Voor de verkoop heeft een taxatie van de parkeerplaatsen plaats gevonden. De marktwaarde is lager dan de boekwaarde. De verkoop is tegen marktwaarde gebeurd en de afwaardering is ten laste van de exploitatie 2019 gebracht.

Doordat de parkeerplaatsen in 2014 in gebruik zijn genomen is de herzieningsregeling BTW van toepassing. Dat betekent dat een gedeelte van de door de gemeente terug gevorderde BTW op de investeringen alsnog moet worden terugbetaald. Bij de verkoop is afgesproken dat de gemeente deze kosten zal dragen.

Opbrengst verkoop:	€ 100.000,-
Afwaardering boekwaarde:	€ 131.720,-
Herziening BTW:	€ 20.522,-
Netto incidenteel resultaat gemeente:	€ 52.242,- negatief
Structurele besparing exploitatie gemeente:	€ 9.608,- positief

### *Penitentenstraat:*

Stichting Land van Horne heeft aangegeven ook behoefte te hebben aan een fietsenstalling.

Deze fietsenstalling zou op het parkeerterrein aan de Penitentenstraat gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor komen zes parkeerplaatsen te vervallen. Gezien de parkeerintensiteit van het betreffende parkeerterrein kan dit zonder dat dit invloed heeft op de parkeerbehoefte en inkomsten parkeergelden.

Stichting Land van Horne kan hiermee worden geholpen in het realiseren van een rijwielstalling in de directe nabijheid van het bedrijfsverzamelgebouw. Om deze reden is besloten dat de parkeerplaatsen voor een periode van 25 jaar in erfpacht met opstalrecht worden gegeven. Stichting Land van Horne verzorgt zelf de realisatie van een rijwielstalling.

Structurele inkomsten erfpacht:	€ 876,-
---------------------------------	---------

### *Collegebesluit:*

Op 21 januari 2020 is door het college een besluit genomen over de verkoop van de parkeerplaatsen Ceres en de erfpacht met recht van opstal voor de Penitentenstraat.

## **Zalencentrum**

### *Ontwikkelingen rondom beheer en exploitatie:*

Na afronding van de laatste inschrijfprocedure heeft het college besloten om het zalencentrum niet te gunnen en een onderzoek uit te laten plaatsvinden naar alternatieven voor de meest financieel en maatschappelijk verantwoorde bestemming van het zalencentrum. De raad heeft besloten dat zo snel mogelijk moet worden gezocht naar een beheervorm waarbij de gemeente geen actieve rol meer heeft in het beheer en de exploitatie van het zalencentrum. Het financieel risico komt bij de beheerende partij / stichting te liggen.

Momenteel vinden gesprekken hierover met verschillende partijen plaats. Door de huidige corona-crisis zijn partijen echter terughoudend in het aangaan van verplichtingen betreffende horeca en evenementen. De implementatie van de beheervorm zal dan ook de nodige vertraging oplopen.

### *Exploitatie van het zalencentrum:*

Tot het moment waarop een definitieve inrichting plaatsvindt van het beheer en de exploitatie proberen we als gemeente het negatieve exploitatieresultaat tot een minimum te beperken. Het genereren van huurinkomsten draagt daar aan bij. Als gemeente verhuren we het zalencentrum voor evenementen (bijeenkomsten, vergaderingen, cursussen, feesten, congressen etc.). De verhuur van het zalencentrum behoort echter niet tot de kerntaken van de gemeente en de gemeentelijke organisatie is hier ook niet op ingericht. Naast een administratieve ballast is er ook de praktische invulling van overdracht van het zalencentrum voor het evenement, controle op naleving van de huisregels tijdens het evenement en de oplevering van het zalencentrum na het evenement.

Dit levert dan ook een extra druk op de inzet van de medewerkers op.

### *Toename gebruik zalencomplex:*

De afgelopen jaren was de verhuur voor grote evenementen redelijk beperkt, gemiddeld 5 per jaar. Sinds 2019 constateren we een toename van het aantal grote evenementen. Deze toename is prettig met het oog op een toekomstige uitbesteding van de exploitatie van het zalencentrum. Echter, wanneer dit nog lang aanhoudt dan moeten er binnen de gemeentelijke organisatie maatregelen worden genomen om de werkzaamheden voortvloeiend uit dit gebruik ook goed te kunnen uitvoeren.

Voor de corona crisis met de bijbehorende maatregelen stonden ruim 15 evenementen gepland (een aantal betreft een optie die nog moet worden vastgelegd). Op dit moment is onbekend op welke wijze in de toekomst evenementen georganiseerd kunnen worden rekening houdend met de 1,5 meter maatschappij.

### *Defecte koelinstallatie:*

De afgelopen jaren is meerdere malen geklaagd over de te hoge temperatuur in het zalengedeelte.

In 2018 zijn n.a.v. de verschillende klachten pogingen gedaan om de koelinstallatie bij te stellen. De totale kosten van € 10.946,54 zijn ten laste van de exploitatie 2018 geboekt. De klachten bleven echter aanhouden, waarna een technisch onderzoek is uitgezet. Dit onderzoek heeft uiteindelijk uitgewezen dat de aan- en afvoerbuizen van de koelinstallatie bij de realisatie van het zalencentrum verkeerd om zijn aangesloten. Als gevolg hiervan zijn drie van de zes motoren vastgelopen. De kosten van de vervanging en het juist aansluiten van de toe- en afvoer buizen bedragen € 39.908,25 inclusief BTW. Deze kosten zijn in 2019 ten laste van de reserve onderhoud gemeentelijk vastgoed gebracht.

Hiermee komen de totale incidentele kosten voor de reparatie van de koelinstallatie van het zalencomplex uit op € 50.854,79 inclusief BTW.

*Financiële gevolgen voor de toekomst:*

In de begroting is rekening gehouden met € 41.463,- aan exploitatiekosten.

De werkelijke kosten voor 2019 zijn echter € 140.000,- hoger uitgevallen dan voorzien. In de budgetten is geen rekening gehouden met een structureel hoger verbruik aan energie, het gebruikersonderhoud en bijkomende kosten van verhuur.

In de meerjarige onderhoudsplanning maatschappelijk vastgoed en bezittingen 2021 – 2025 wordt rekening gehouden met een structureel hogere onttrekking voor wat betreft het onderhoud. In de begroting 2021 wordt rekening gehouden met een ophoging van de exploitatiekosten naar het niveau van de werkelijke kosten. Een structurele ophoging van de exploitatiekosten met € 30.000,- voor gas, water en elektriciteit en kosten die gemaakt worden ten behoeve van de evenementen.

Totale kosten structureel	exploitatie	€ 72.000,-
Totale kosten structureel	onderhoud	€ 50.000,-

Gezien de corona-maatregelen en het voornemen om de exploitatie van het zalencentrum anders vorm te geven wordt er geen rekening gehouden met extra inkomsten uit verhuur.

**Doorkijk**

Bovenstaande geeft een beeld van de ontwikkelingen van de afgelopen twee jaar betreffende het complex Poort van Limburg. Met de invulling van een goede beheerstructuur voor het zalencentrum en de verkoop van de resterende commerciële ruimte in 2020 wordt ingezet op een kostendekkende exploitatie van het complex.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,

b.d.  


M.J.M. Meertens  
gemeentesecretaris



G.J.W. Gabriëls  
loco-burgemeester