

Afdeling	: R&E - Vastgoed	B&W-voorstel: DJ-1629478
Naam opsteller voorstel	: Jack Westenberg (0495-575447)	Zaaknummer: 918294
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Uitkomsten tot nog toe en beoogde vervolg onderzoek toekomst zalencentrum Poort van Limburg.

Voorstel

1. De lopende procedures in het kader van het onderzoek naar een commercieel/maatschappelijke exploitatie in de huidige vorm te beëindigen.
2. In te stemmen met het in nieuwe vorm voortzetten van het onderzoek als bedoeld onder 1.
3. De kosten die samenhangen met het vervolgonderzoek ten laste te brengen van de vastgoedexploitatie.

Inleiding

Op 11 maart 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met een nader onderzoek betreffende een commercieel/maatschappelijke exploitatie van het zalencentrum Poort van Limburg. Dit onderzoek had tot doel te komen tot een exploitatiemodel voor het zalencentrum waarbij cultureel en maatschappelijk gebruik mogelijk is, maar de gemeente geen beheertaak heeft en geen exploitatierisico loopt.

Als onderdeel van het onderzoek zijn verschillende partijen benaderd die in het verleden hun interesse in het zalencentrum hadden getoond en zijn met een aantal lokale horeca ondernemers gesprekken gevoerd. Het onderzoek is bemoeilijkt door de gevolgen van corona. Dit heeft impact gehad op de doorlooptijd, maar tevens op de horeca- en evenementenmarkt. Hierdoor bleek het voor verschillende partijen lastig om een inschatting te kunnen maken van de marktpotentie van het zalencentrum.

De geplande activiteiten in het zalencentrum werden gedurende de coronaperiode geannuleerd. In de coronaperiode is het zalencentrum ook tijdelijk in beheer geweest van het Munttheater, met als doel een grotere zaaloppervlak te realiseren waardoor bepaalde activiteiten alsnog door zouden kunnen gaan. Ook dit bleek als gevolg van de regelgeving in verband met corona niet mogelijk te zijn.

Weert, 13 april 2022	S		B	W	W	W	W	
	MM		RV	MvdH	TG	WvE	PS	HvdL
		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.: 31 mei 2022

Nummer: 3

De secretaris



Tijdens de gesprekken met de verschillende partijen heeft een aantal van hen aangegeven dat zij niet tot een haalbaar ondernemingsplan konden komen. Met enkele ondernemers zijn in de sliptestream van het eerder genoemd onderzoek betreffende exploitatie verdere verkennende gesprekken gevoerd, waarbij ook is gesproken over eventuele huur en verkoop, waarbij van twee partijen ook een oriënterende koopprijs is ontvangen.

Beoogd effect/doel

Informereren van de gemeenteraad over de uitkomst tot nog toe en het beoogde vervolg van het onderzoek naar een commercieel/maatschappelijke exploitatie van het zalencentrum Poort van Limburg.

Argumenten

1 Recente aanscherping van regelgeving vraagt om een andere aanpak

In de opzet van het huidige onderzoek is een aantal partijen rechtstreeks benaderd. Het betrof de partijen die tijdens eerdere inschrijvingsprocedures voor koop hun interesse kenbaar hadden gemaakt, alsook horecaondernemers die hun interesse rechtstreeks bij de gemeente kenbaar hadden gemaakt.

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan (beter bekend als het "Didam-arrest"), met verstrekkinge gevolgen voor alle overheden (en dus ook de gemeente Weert). De Hoge Raad heeft namelijk geoordeeld dat het overheden verboden is om nog langer vastgoed en bouwgrond aan één partij aan te bieden. Dit betekent dat overheden bij de verkoop van vastgoed of grond gelegenheid moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Het staat overheden aldus niet zonder meer vrij om vastgoed of grond te verkopen aan een partij naar keuze. De Hoge Raad stelt daarbij dat overheden voor deze transacties een toetsbare en onafhankelijke selectieprocedure moeten volgen. Ook moeten overheden de beoogde transactie publiekelijk bekend maken en marktpartijen gelijke kansen bieden. Deze verplichtingen volgen uit het gelijkheidsbeginsel.

De procedure die is doorlopen, waarbij een aantal partijen rechtstreeks zijn benaderd, voldoet niet aan de door de Hoge Raad gestelde voorwaarden, zoals hierboven genoemd. De veranderde regelgeving vraagt dan ook om een wijziging in de aanpak van dit onderzoek.

2 Het verdere onderzoek vraagt een bredere afweging

De gemeente heeft inmiddels meerdere keren geprobeerd om het zalencentrum te verkopen, waarbij een open inschrijfprocedure heeft plaatsgevonden en partijen hun interesse kenbaar konden maken. Daarbij is tot nog toe altijd uitgegaan van een verkoop binnen de huidige bestemming en gebruik. Het onderzoek naar de toekomst is ook uitgegaan van de huidige bestemming en gebruik.

De ervaring van de afgelopen jaren heeft geleerd dat het erg lastig is om het zalencentrum binnen de huidige omstandigheden kostendekkend te exploiteren danwel marktconform te vermarkten. In het vervolg van het onderzoek is het daarom wenselijk om een bredere afweging te maken, waarbij ook wordt gekeken naar alternatieve bestemmings- en gebruiksmogelijkheden van het pand. In het onderzoek zal ook gekeken worden naar de toegevoegde waarde die het zalencentrum binnen haar huidige bestemming heeft gehad en zou kunnen hebben. De verschillende mogelijkheden worden aan de hand van 3 tot 5 varianten uitgewerkt en kwalitatief en financieel getoetst. Het onderzoek wordt in het derde kwartaal van 2022 afgerond, waarna de varianten ter besluitvorming aan het college worden voorgelegd en voor wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad. Uitgangspunt hierbij blijft dat de gemeente het eigendom van het pand vervreemdt.

Deze aanpak van het onderzoek past bij de gewijzigde regelgeving, waarin marktpartijen gelijke kansen krijgen en de gemeente aan de voorzijde toetsbare selectiecriteria bepaalt voor mogelijke biedingen, óók bij een ander type gebruik of bestemming.

3 Het verdere onderzoek zal tot kosten leiden

De uitwerking van het verdere onderzoek zal tot kosten leiden. Enerzijds blijft de gemeente gedurende deze periode verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van het zalencentrum en daarmee dus ook financieel verantwoordelijk. Op dit moment wordt het zalencentrum verhuurd aan de Veiligheidsregio Limburg Noord (VRLN), waarvoor een kostendekkende huur in rekening wordt gebracht. Daarmee zijn de financiële risico's in de exploitatie van het gebouw voor dit moment afgedekt.

Anderzijds zal de uitvoering zelf ook tot kosten leiden. Voor de uitwerking van het onderzoek wordt externe expertise aangetrokken. Ook deze kosten worden in eerste instantie ten laste gebracht van de vastgoedexploitatie. Op een later moment worden deze kosten verrekend met de opbrengsten van een eventuele verkoop.

Kanttelingen en risico's

N.v.t.

Financiële, personele en juridische gevolgen

De kosten die gerelateerd zijn aan de verlengde exploitatieperiode alsook de uitvoeringskosten voor het onderzoek, worden via de 2e tussenrapportage ten laste gebracht van de vastgoedexploitatie. Voor de externe ondersteuning is op basis van offerte een plafondbedrag benoemd van € 30.000,--. Deze wordt op basis van regie in rekening gebracht.

Duurzaamheid

N.v.t.

Uitvoering/evaluatie

Het onderzoek wordt in het 3e kwartaal van 2022 afgerond, waarna het college een besluit neemt over de voorkeursvariant. Deze variant wordt voor wensen en bedenkingen voorgelegd aan de gemeenteraad.

Communicatie/participatie

Na besluitvorming door uw college wordt de gemeenteraad geïnformeerd middels bijgevoegde raadsinformatiebrief. Daarnaast worden alle partijen die tijdens het onderzoek zijn benaderd, geïnformeerd over de gewijzigde opzet van het onderzoek.

Overleg gevoerd met

Intern:

L. Heesen, concernjurist
M. Aerds, Beleidsadviseur financiën

Extern:

Bijlagen:

Raadsinformatiebrief

