

Afdeling	: R&E - Vastgoed	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Selma van Mensvoort	DJ-2352219
Portefeuillehouder	: L.A.W. (Lizbeth) Steinbach	Zaaknummer:
		2343437
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Voorkeursvariant toekomst zalencentrum Poort van Limburg.

Voorstel

1. De raad voor te stellen akkoord te gaan met de verkoop van het zalencentrum Poort van Limburg middels een prijsvraag.
2. De raad voor te stellen eventuele wensen en bedenkingen in te dienen ten aanzien van de criteria en afwegingskader behorende bij de prijsvraag.
3. Op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Woo geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlagen 1,2 en 3 bij dit collegevoorstel.
4. De verplichting tot geheimhouding op te heffen met het verstrijken van tien jaren nadat besluitvorming over dit voorstel heeft plaatsgevonden.

Inleiding

Op 31 mei 2022 heeft uw college besloten om het lopende onderzoek naar de toekomst van het zalencentrum Poort van Limburg in een aangepaste vorm voort te zetten en te verbreden. Het onderzoeksbureau Republiq heeft in opdracht van de gemeente een onafhankelijk onderzoek uitgevoerd en uitgewerkt in zes varianten.

Op 22 november 2022 zijn de eerste resultaten met de raad gedeeld en is een aantal varianten gepresenteerd. Een tweede bijeenkomst met de raad is gevolgd op 5 april 2023 tijdens het besloten deel van de commissievergadering Ruimte en Economie. Doel van dit gesprek was om inbreng te krijgen vanuit de raad op de verschillende varianten en de gewenste inrichting van eigendom, beheer en gebruik van het zalencentrum. Voorafgaand heeft de raad de concept-notitie 'onderzoek verbreding (herontwikkel)mogelijkheden Poort van Limburg ontvangen en een overzicht van de verhuren van het zalencentrum.

Voorkeursvarianten

Weert, 27 januari 2024	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	TvG	SW	LS	MF
		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.: 6 februari 2024

Nummer: 9

De secretaris

Hoewel de inbreng van de commissievergadering niet tot één voorkeursvariant heeft geleid, zijn op basis van de inbreng wel een aantal varianten afgevallen, waardoor er nog drie voorkeursvarianten resteerden:

1. In eigendom houden. In deze variant blijft de gemeente verantwoordelijk voor de invulling van het zalencentrum en kan hierdoor actief sturen op een gewenste invulling. Daarbij kan gedacht worden aan horeca, maatschappelijke, commerciële en culturele activiteiten en huisvesting van maatschappelijke organisaties. Daarnaast blijft het gebouw in deze variant beschikbaar voor de gemeente voor eventuele urgente situaties. In de uitwerking van deze variant zal het gebruik nog nader bepaald worden, alsook de rol van de gemeente als verhuurder dan wel exploitant. Dit laatste behoort niet tot de kerntaken.
2. Verkoop met eisen. In deze variant wordt het gebouw middels een openbare procedure verkocht. Hierbij wordt aan de voorkant een aantal eisen bepaald waarmee de gemeente kan sturen op één of meerdere gewenste invullingen;
3. Verkoop middels prijsvraag. In deze variant wordt het gebouw ook verkocht middels een openbare procedure. Hierbij worden geen eisen gesteld aan de invulling, waarmee partijen worden uitgenodigd om zelf met creatieve ideeën te komen voor de toekomstige functie van het gebouw. De huidige bestemming is daarbij uitgangspunt, echter invullingen buiten het huidige planologische kader zijn toegestaan, waarbij het verkrijgen van de benodigde vergunningen en ontheffingen voor risico van de nieuwe eigenaar komen. Door de verkoop te laten plaatsvinden middels een prijsvraag, bepaal je aan de voorkant een aantal criteria waaraan de inschrijvingen worden getoetst. Omdat de kandidaten inschrijven middels een plan, krijgt het gemeentebestuur ook inzicht in de voorgenomen functie van het gebouw.

Op 12 juni 2023 heeft uw college ingestemd met het uitwerken van deze drie voorkeursvarianten. In de bijgevoegde notitie in bijlage 1 zijn de voorkeursvarianten verder uitgewerkt en beoordeeld. In de notitie staat ook het definitieve advies van het onderzoeksbureau.

Op 29 augustus 2023 heeft u ingestemd met de voorkeursvariant verkoop door middel van een prijsvraag en de stukken doorgeleid naar de raad ter besluitvorming. Op 13 september 2023 heeft de commissie Ruimte en Economie in beslotenheid gesproken over de toekomst van de Poort van Limburg aan de hand van het raadsvoorstel 'Voorkeursvariant Poort van Limburg'. Portefeuillehouder Lizbeth Steinbach heeft op basis van de behandeling besloten het voorstel terug te nemen en voorgesteld om de criteria en afwegingskader voor wensen en bedenkingen voor te leggen aan de gemeenteraad. Op verzoek van de commissie R&E wordt de behandeling openbaar. De raad heeft op 12 december 2023 via een raadsinformatiebrief antwoorden gekregen op de vragen die tijdens de besloten bijeenkomst van 13 september 2023 zijn gesteld.

Criteria en afwegingskader

Inschrijvingen worden beoordeeld aan de hand van kwalitatieve en financiële criteria. De weging van deze criteria moet zorgvuldig gekozen worden en in lijn zijn met de beoogde doelen van de gemeente voor verkoop.

Ten aanzien van de criteria maken we onderscheid in kwaliteit (toekomstplan) en prijs (bieding). De inschrijving (toekomstplan en bieding) met de beste prijs-kwaliteitsverhouding (weging) bepaalt aan welke inschrijver verkocht wordt. Zie bijlage 2.

Doel(en)

Akkoord van de gemeenteraad met de definitieve voorkeursvariant waarbij het zalencentrum wordt verkocht middels een prijsvraag aan de hand van een aantal criteria en afwegingskader. Op basis van dit besluit kan vervolgens uitvoering worden gegeven aan deze variant en het proces worden ingericht om het gebouwdeel te verkopen.

Resultaten

Besluitvorming in het derde kwartaal van 2024 over de resultaten van de prijsvraag en mogelijke definitieve gunning van de verkoop aan één van de deelnemende partijen in het vierde kwartaal van 2024. Hiermee krijgt het gebouw een toekomstbestendige invulling van eigendom, exploitatie en gebruik.

Activiteiten

Nadat de gemeenteraad akkoord is gegaan met de voorkeursvariant en eventuele wensen en bedenkingen heeft ingediend, kan het proces voor de prijsvraag worden ingericht en tot uitvoering gebracht. De prijsvraag zal naar verwachting rond de zomer 2024 worden uitgezet, waarna de aanbiedingen worden gewogen en voorgelegd aan het college. Een eventuele verkoopovereenkomst wordt voor wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad voorgelegd. De uitvoering van de prijsvraag moet passen binnen het proces dat is bepaald rondom transacties, opdat het voldoet aan de eisen van het Didam arrest. Mede gezien de processtappen die hiertoe dienen te worden doorlopen, zal de definitieve gunning plaatsvinden uiterlijk in het vierde kwartaal van 2024.

Argumenten

1. De verkoop middels prijsvraag biedt de meeste voordelen.

Het bureau heeft in haar onderzoek een weging gemaakt van elk van de drie voorkeursvarianten en stelt op basis hiervan dat de verkoop middels prijsvraag de meeste voordelen biedt. De variant "verkoop met eisen" bleek juridisch niet mogelijk te zijn, waardoor deze al vrij snel is afgefallen. Het is namelijk privaatrechtelijk (via eisen in de verkoop) niet mogelijk om beperkingen in de bestemming op te leggen die publiekrechtelijk zijn toegestaan met de ruime bestemming.

Hoewel de overgebleven twee varianten, in eigendom houden of verkoop middels prijsvraag, beiden voor- en nadelen kennen, komt het bureau tot de volgende conclusies:

Toekomstbestendigheid

Hoewel het zalencentrum in functionaliteit heel divers is en in schaal en capaciteit veruit het grootste is in de regio, is het een uitdaging om het gebruik en exploitatie optimaal in te richten. Binnen de variant waarin de gemeente verantwoordelijk blijft voor eigendom en exploitatie en het gebruik een combinatie van maatschappelijke en commerciële activiteiten bevat, zal het gebouw naar verwachting nooit een optimaal gebruik kennen en blijft de gemeente ook jaarlijks een financieel tekort dekken.

Een verkoop middels prijsvraag biedt partijen daarentegen de kans om een plan uit te werken voor het gebouw dat qua bestemming en gebruik kansrijk is. De bestemming op de locatie van het zalencentrum is gemengd, waardoor er ook hele brede mogelijkheden ontstaan. Zo kunnen er leisure, cultuur, maatschappelijk, commercieel, horeca, alsook combinaties hiervan worden toegepast. De uitwerking van de programma's biedt partijen de kans om zelf hun plan te toetsen op haalbaarheid en dit vervolgens te vertalen naar een bod op het zalencentrum. Daarmee is de verwachting ook dat het uiteindelijke bod onderbouwd is door een gedegen en toekomstbestendig plan. De Poort van Limburg heeft eerder twee keer te koop gestaan als Zalencentrum. Bij de verkoop middels prijsvraag worden actief alle gebruiksmogelijkheden onder de aandacht gebracht en worden partijen actief benaderd.

Maatschappelijke bijdrage

De beste manier om te sturen op de functie en het gebruik van het gebouw blijft het eigendom. Indien de gemeente het maatschappelijk nut van het zalencentrum wenst te behouden, dan is dit het meest gewaarborgd in de variant waarin de gemeente eigenaar en exploitant blijft. Hier staat echter tegenover dat het zalencentrum in dat geval nooit een optimaal gebruik zal kennen. Dit kan alleen indien het maatschappelijk aanbod in de wijken wordt teruggebracht en er wordt gestuurd op het gebruik van het zalencentrum. Uit de gesprekken met het gemeentebestuur en de uitgangspunten in het gemeentelijk beleid blijkt dit niet wenselijk te zijn.

In de voorkeursvariant wordt het gebouw middels een prijsvraag verkocht. Na de verkoop kan de gemeente niet meer actief sturen op de gewenste invulling

Het eigendom en exploitatie van een zalencentrum is geen kerntaak van de gemeente. Sinds de bouw van het complex Poort van Limburg is het uitgangspunt geweest dat het zalencentrum in eigendom en exploitatie van een ondernemer zou komen. De rol van de gemeente is daarmee altijd gezien als een tijdelijke situatie. Het gemeentelijk beleid en de organisatie zijn ook niet ingericht op een structurele rol in eigendom en exploitatie. Indien de gemeenteraad besluit dat de gemeente structureel het eigendom en exploitatie gaat verzorgen, zal de organisatie hier dan ook op ingericht moeten worden.

Financieel

Uit de doorrekening van de voorkeursvarianten is naar voren gekomen dat varianten waarin een combinatie van functies en typen gebruik worden gecombineerd, leiden tot hogere financiële resultaten. Daarbij wordt de combinatie van horeca en leisure, vanuit financieel oogpunt, als meest gunstig beoordeeld. De verkoop middels prijsvraag biedt kandidaten de gelegenheid om een plan uit te werken dat de meeste marktkansen biedt en op basis hiervan een bod te doen.

In de variant waarin de gemeente eigenaar blijft, zal het accent voornamelijk op maatschappelijke activiteiten liggen (ontmoeting, cultuur), aangevuld met commerciële activiteiten. In de analyse van het onderzoeksbureau is aangegeven dat dit type gebruik naar verwachting niet tot een optimale bezetting zal leiden, waardoor er een structureel financieel tekort zal blijven.

In de voorkeursvariant wordt het exploitatierisico verlegd naar de koper. De kandidaten baseren hun bieding op hun plan en nemen na de verkoop het risico in de exploitatie op zich. De verkoop middels prijsvraag biedt geen garantie dat de biedingen gelijk of hoger zullen zijn dan de huidige taxatiewaarde.

Een eventueel negatief effect bij verkoop is eenmalig, de gemeente is na verkoop niet meer verantwoordelijk voor het gebouw. In de variant waar de gemeente eigenaar blijft, blijft de gemeente echter verantwoordelijk en zal zij ook het structurele exploitatietekort dragen.

2.1. Een potentieel plan wordt beoordeeld op vooraf bekend gemaakte objectieve, toetsbare en redelijke criteria om daarmee niet in strijd te handelen met het gelijkheidsbeginsel.

De gemeente is verplicht om het voornemen tot verkoop te publiceren in het Gemeenteblad van Weert. Met deze publicatie geeft de gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778), meer in het bijzonder het bepaalde in rechtsoverweging 3.1.6. In de publicatie worden de criteria en wegingsfactoren bekend gemaakt en daarmee worden aan alle marktpartijen gelijke kansen geboden om mee te dingen naar de aankoop.

Ten aanzien van kwaliteit is het voorstel om te werken met twee criteria:

1. Kwaliteit van de functionele invulling: bij dit criterium wordt de beoogde invulling van het gebouw beoordeeld en gekeken naar de toevoeging of versterking van het voorzieningenniveau (het kwalitatief aanbod aan voorzieningen en diensten) en de inpassing in de omgeving.
2. Haalbaarheid: de mate waarin de plannen uitvoerbaar zijn en risico's worden beheerst. Het risico dat het toekomstplan van de nieuwe eigenaar niet exploitabel dan wel planologisch haalbaar is, hebben we deels proberen te ondervangen door de kwalitatieve criteria 'Kwaliteit van de functionele invulling' en 'Haalbaarheid'. Daarnaast moet worden bekeken

of in de koopovereenkomst een artikel wordt opgenomen, waardoor het de nieuwe eigenaar niet is toegestaan in de eerste 5 of 10 jaar na aankoop het gebouw door te verkopen. Dit neemt het risico dat de toekomstige invulling voor de lange termijn gegarandeerd is natuurlijk niet helemaal weg. Het is immers denkbaar dat de toekomstige invulling in de praktijk simpelweg niet winstgevend blijkt. Dat is een ondernemersrisico dat niet geheel te beheersen valt. Daarnaast kunnen we in de verkoopovereenkomst een recht van terugkoop opnemen als de nieuwe eigenaar zijn plan niet uitvoert. De bepalingen die aan de koopovereenkomst worden gehangen, worden nog nader bepaald.

Om extra te kunnen sturen op kwaliteit is ervoor gekozen om voor subcriterium 1.a toevoeging/versterking voorzieningenniveau een minimumscore ≥ 1 te hanteren. Dit betekent dat toekomstplannen die op dat subcriterium niet het gewenste kwaliteitsniveau behalen, dus een score van 0 toegekend krijgen, ongeldig worden verklaard en uitgesloten worden van deelname aan de verkoop middels prijsvraag.

Ten aanzien van prijs is het voorstel verder te werken met een harde minimum prijs van € 1,0 miljoen om te lage biedingen te voorkomen. Voor verdere uitleg wordt verwezen naar bijlage 2.

2.2. De voorgestelde weging doet recht aan het sturen op kwaliteit en prijs.

In bijlage 2 is een onderbouwing gegeven van het voorstel om uit te gaan van een verhouding 60/40 voor prijs en kwaliteit. Zie de tabel in bijlage 2.

3. en 4. De bijlagen bevatten informatie die de economische en financiële positie van de gemeente raken.

In bijlagen 1, 2 en 3 staat informatie die van invloed kan zijn op een eventuele toekomstige vervreemding. De uitzondering op het openbaar maken van deze informatie is opgenomen in artikel 5.1 lid 2 sub b Woo: het openbaar maken van informatie blijft achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de economische of financiële belangen van de gemeente.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Elke variant kent financiële risico's.

Indien de gemeente eigenaar/exploitant blijft, zal zij ook het exploitatierisico blijven dragen. Indien wordt gekozen voor verkoop, kan dit, afhankelijk van de biedingen, nog leiden tot een negatief effect op het resultaat.

1.2 Bij verkoop kan de maatschappelijke functie van het zalencentrum komen te vervallen.

Het zalencentrum heeft de afgelopen jaren, naast een commerciële functie, ook een maatschappelijke functie gekend. Zo is het zalencentrum ingezet voor carnavaal, congressen rondom maatschappelijke thema's, uitvoeringen, tijdelijke inzet tijdens corona voor het Munttheater, vaccinatielocatie, calamiteitenopvang tijdens evenementen, centrale locatie voor de laatste schooldag festiviteiten, etc.

De gemeente is op dit moment voor een deel van het maatschappelijk voorzieningenaanbod afhankelijk van externe aanbieders. Ontwikkelingen in de markt kunnen daarmee ook van invloed zijn op het voorzieningenniveau binnen de gemeente. Door de opzet en inrichting van het zalencentrum, kan het, naast een commerciële, ook maatschappelijke meerwaarde bieden. Wanneer het gebouw wordt verkocht, kan de maatschappelijke functie van het pand komen te vervallen.

1.3 De gemeente blijft verantwoordelijk voor het tijdelijk beheer en gebruik.

Tot het moment waarop uitvoering wordt gegeven aan één voorkeursvariant, blijft de gemeente verantwoordelijk voor beheer en gebruik. Dit heeft gevolgen voor inzet van

mensen en middelen. Het is dan ook belangrijk dat er definitief richting kan worden gegeven aan de invulling van eigendom, beheer en gebruik.

Op dit moment zijn beleidsregels van toepassing voor het tijdelijke gebruik van het zalencentrum. De huidige beleidsregels hebben een looptijd tot en met 30 juni 2024. Bij het inrichten van het proces tot verkoop zal nog bepaald worden hoe om te gaan met het tijdelijk gebruik tot moment van verkoop. Dit kan er nog toe leiden dat aan het college wordt gevraagd voor een verlenging van de beleidsregels.

1.4 De nieuwe eigenaar realiseert het toekomstplan niet.

De nieuwe eigenaar koopt de Poort van Limburg op basis van zijn toekomstplan en bieding. In de koopovereenkomst leggen we vast dat de nieuwe eigenaar zich verplicht tot het realiseren van het toekomstplan. Indien de nieuwe eigenaar dat niet doet, is de gunning ongeldig. De gemeente kan in de koopovereenkomst een boete opleggen of teruglevering afdwingen. Dit is nader te bepalen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Afhankelijk van de resultaten uit het te volgen proces kan bepaald worden welke financiële gevolgen er uiteindelijk zullen zijn voor de gemeente Weert. Zie verder bijlage 3.

Overleg gevoerd met

Intern:

Jack Westenberg, afdeling Ruimte en Economie
Mia Aerdts, afdeling Financiën & Control
Leen Knapen-Simonis, afdeling Financiën & Control
Sandra Belghli-Gielen, afdeling Financiën & Control
Nicole Beelen, afdeling Ruimte en Economie
Paul Verhappen, Projectbureau
Dirk Voermans, afdeling CS

Extern:

██████████ en ██████████, Republiq

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Er wordt een persbericht verspreid na besluitvorming in het college. Zie bijlage 5.

We informeren middels een ambtelijke brief de (circa) 7 bedrijven die om de hoek van de Poort van Limburg zitten, en we sturen die brief ook naar de vereniging van eigenaren Poort van Limburg na besluitvorming college.

Planning

Presentatie voorstel voorkeursvariant commissie Ruimte en Economie	6 maart 2024
Raadsvoorstel voorkeursvariant en criteria/afwegingskader	13 maart 2024
Uitvoering voorkeursvariant	April 2024 ev

Na besluit door de gemeenteraad kan de definitieve voorkeursvariant verder worden uitgewerkt. Bij besluit tot verkoop middels prijsvraag zal het proces hiertoe worden ingericht. Daarbij zal ook een plan worden opgesteld hoe de verkoop verder vorm te geven en de markt daarbij te betrekken (verkoopstrategie) alsook de criteria die als weging worden meegenomen voor de biedingen. Eventuele wensen en bedenkingen van

de raad worden meegenomen. Het plan van aanpak zal voor instemming worden voorgelegd aan uw college. Dit zal naar verwachting in juni of juli 2024 zijn waarna de prijsvraag wordt opengezet.

Mocht de prijsvraag leiden tot een gunning, dan wordt de verkoopovereenkomst voor wensen en bedenkingen aan de raad voorgelegd. Dit zal in Q4 plaatsvinden. Mocht de prijsvraag niet leiden tot een gunning, dan wordt een voorstel gemaakt hoe het gebouw in de toekomst ingezet zou moeten worden inclusief de organisatie daarvan.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Niet-openbare bijlagen:

1. Eindnotitie onderzoek verbreding (herontwikkel)mogelijkheden Poort van Limburg
2. Uitwerking criteria en afwegingskader
3. Memo financiële gevolgen

Openbare bijlagen:

4. Concept raadsvoorstel
5. Persbericht

