

Afdeling	: R&E - Vastgoed	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen	DJ-2685028
Portefeuillehouder	: mr. R.J.H. (Raymond) Vlecken CBM	Zaaknummer:
		2343437
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Verkoopprocedure Poort van Limburg.

Voorstel

1. In te stemmen met het voornemen tot verkoop van de Poort van Limburg aan Geraets Beheer BV & Willie Martens Holding BV;
2. In te stemmen met het starten van overleg met Geraets Beheer BV & Willie Martens Holding BV, om te komen tot een koopovereenkomst.

Inleiding

Op 13 maart 2024 heeft de raad ingestemd met de verkoop van de Poort van Limburg via een prijsvraag. De Poort van Limburg is destijds gebouwd als zalencentrum. Bij verkoop via een prijsvraag wordt het gebouw verkocht via een openbare procedure. Hierbij zijn geen eisen gesteld aan de invulling. Partijen zijn uitgenodigd om zelf met creatieve ideeën te komen voor de toekomstige functie van het gebouw. De huidige bestemming was daarbij uitgangspunt, maar invullingen buiten het huidige planologische kader zijn toegestaan. Bij verkoop via een prijsvraag wordt aan de voorkant een aantal criteria bepaald waaraan de inschrijvingen worden getoetst. Omdat in het onderhavige geval ingeschreven moest worden met een plan, is inzicht verkregen in de voorgenomen functie van het gebouw.

De criteria waaraan de inschrijvingen moesten voldoen zijn op hoofdlijnen in het raadsvoorstel van 13 maart 2024 benoemd. Ten aanzien van de kwaliteit:

1. Kwaliteit van de functionele invulling: bij dit criterium wordt de beoogde invulling van het gebouw beoordeeld en gekeken naar de toevoeging en versterking van het voorzieningenniveau en de inpassing in de omgeving.
2. Haalbaarheid: bij dit criterium wordt beoordeeld in welke mate de plannen uitvoerbaar zijn en risico's worden beheerst.

Ten aanzien van de prijs geldt het harde minimum van € 1 miljoen.

Voor de weging van de criteria geldt de verhouding 60/40 voor prijs/kwaliteit.

De in het raadsvoorstel opgenomen criteria zijn uitgewerkt in de leidraad verkoop Poort van Limburg. Deze leidraad is op 27 augustus 2024 vastgesteld door het college. Tevens heeft het college toen ingestemd met het starten van de verkoopprocedure. Deze procedure is vervolgens op 28 augustus gestart met de bekendmaking op het aanbestedingsmedium Tendered. Uiterlijk op 30 oktober 2024 moesten geïnteresseerden hun inschrijving hebben ingediend.

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:
Beslissing d.d.: 17-12-2024

☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer: 6

De secretaris,

Er is één inschrijving ontvangen (bijlage 1), het leisureconcept Adventure Arena Limburg. De inschrijving is gecontroleerd en beoordeeld op ontvankelijkheid, waarbij is bekeken of deze voldoet aan de inschrijvingsvereisten. De inschrijving is vervolgens beoordeeld op basis van een combinatie van prijs en kwaliteit. De kwalitatieve score is daarbij bepaald door de in de leidraad aangegeven beoordelingscommissie. De kwalitatieve score is weergegeven in punten. Voor de beoordeling van de prijs is ook gewerkt met punten. De totaalscore is de optelling van de waardering in punten voor de kwaliteit en de punten voor de prijs. Er is een gunningsadvies opgesteld (bijlage 2).

Doel(en)

Een nieuwe invulling van de Poort van Limburg die een versterking is van het voorzieningenniveau.

Resultaten

Verkoop van de Poort van Limburg in Q2 van 2025.

Activiteiten

De uitkomst van de prijsvraag is sonderend voorgelegd aan de raad. Het college kan nu overgaan tot besluitvorming over het voornemen tot verkoop van de Poort van Limburg (voorlopige gunning). Omdat er geen andere inschrijvers zijn, kan er geen bezwaar gemaakt worden tegen dit voornemen tot verkoop.

Na besluitvorming door het college treden partijen in overleg om te komen tot een eindconcept koopovereenkomst. Onderdeel van de verkoopdocumenten was een concept koopovereenkomst. Deze overeenkomst moet in overleg tussen de winnende inschrijver en de gemeente definitief gemaakt worden. Deze overeenkomst wordt voor het eventueel maken van wensen en bedenkingen voorgelegd aan de gemeenteraad. Aansluitend vindt besluitvorming plaats door het college over de definitieve overeenkomst.

Argumenten

1.1 Geraets Beheer BV & Willie Martens Holding BV heeft de winnende inschrijving gedaan.

De inschrijving is gecontroleerd en beoordeeld op ontvankelijkheid. De inschrijving voldoet aan de inschrijvingsvereisten. Door de beoordelingscommissie is de inschrijving vervolgens beoordeeld op de kwalitatieve criteria: kwaliteit van het toekomstplan (toevoeging/versterking voorzieningenniveau en inpassing in de directe omgeving) en haalbaarheid van het toekomstplan. Voor de kwaliteit kunnen maximaal 40 punten worden behaald. Het aantal behaalde punten op kwaliteit bedraagt 26.

Na beoordeling op de kwalitatieve criteria is het inschrijvingsbiljet met daarop de prijs geopend. Er is ingeschreven met een prijs van € 1 miljoen. Het aantal behaalde punten op prijs bedraagt daarmee 0 punten.

Zie tevens bijgevoegd gunningsadvies bijlage 2.

Ten aanzien van de weging op de criteria prijs/kwaliteit geldt de verhouding 60/40. Er is gewerkt met een harde minimumprijs van € 1 miljoen. Uit eerder uitgevoerd onderzoek is gebleken dat een marktwaarde tussen € 1,1 en € 2,5 miljoen haalbaar zou moeten zijn. Voor een inschrijving van € 1 miljoen kunnen geen punten worden behaald. Voor een inschrijving boven dit bedrag, kan 1 punt worden behaald voor iedere € 25.000. Voor een inschrijving van € 2,5 miljoen kunnen dus 60 punten worden behaald.

De totaalscore van het winnende plan bedraagt 26 punten.

Kwaliteit van het toekomstplan – toevoeging/versterking voorzieningenniveau (16 van de maximaal 20 te behalen punten – duidelijke meerwaarde)

Het leisureconcept Adventure Arena Limburg van de combinatie Geraets Beheer B.V. en Willie Martens Holding B.V. is een duidelijke toevoeging voor het voorzieningenniveau van Weert en haar verzorgingsgebied. Uit onderzoeken van de gemeente (o.a. functie en behoefteonderzoek uit 2022) blijkt dat het aanbod van leisure en ontspanning in Weert beperkt is, waarbij dit toekomstplan dus inspeelt op deze marktbehoefte.

De combinatie van meerdere kleinere leisurevoorzieningen 'onder één dak' zorgt voor een extra aantrekkingskracht van het concept. De mix aan activiteiten en het vernieuwende karakter van de beschreven activiteiten resulteert naar mening van de beoordelingscommissie in een hoge kwaliteit van het concept. Ook is de verscheidenheid aan functies, door de combinatie van horeca en leisure, positief beoordeeld. De toevoeging van leisure op deze locatie heeft tevens een positief effect op de bestaande omgeving, Weert en haar verzorgingsgebied. Het zal zorgen voor extra levendigheid en van de extra toestroom aan mensen kan de horeca aan het Bassin en de nabijgelegen binnenstad mogelijk ook profiteren. Echter is naar mening van de beoordelingscommissie de uitwerking van het toekomstplan op onderdelen wel beperkt onderbouwd, waardoor het geheel beperkter overtuigt. Al met al wordt duidelijke meerwaarde geboden op dit subcriterium.

Kwaliteit van het toekomstplan – inpassing directe omgeving (4 van de maximaal 5 te behalen punten – duidelijke meerwaarde)

Met het leisureconcept Adventure Arena Limburg wordt een goede aansluiting op de omliggende bebouwing gezocht. Door het gebruik van het gebouw krijgt de directe omgeving een gewenste impuls. Het gebouw ligt immers aan één van de drie stadsentrees van Weert en dit concept resulteert in meer levendigheid en reuring op deze plek. Met deze nieuwe functie in Weert wordt publiek aangetrokken waar de directe omgeving van kan profiteren. De impact voor omwonenden zal naar het idee van de beoordelingscommissie beperkt zijn, wat positief beoordeeld wordt. Er zullen immers minder gelijktijdige bezoekers zijn dan bij het gebruik als zalencentrum, maar waarschijnlijk wel met een hogere gebruikersfrequentie. Het gebruik van het gebouw wordt met deze functionele invulling meer verspreid. Het benoemde aantal van maximaal 500 gelijktijdige bezoekers, ten opzichte van de huidige totale capaciteit van 2.100 personen, bevestigt dat beeld. De toegankelijkheid voor publiek is daarmee ook positief, aangezien er minder gelijktijdige bezoekers op de locatie zullen zijn dan bij gebruik als zalencentrum. Daarmee vermindert bijv. de parkeerdruk voor de directe omgeving. De beoordelingscommissie heeft echter wel bedenkingen bij de haalbaarheid van de fluisterboten. Dit in relatie tot het aanwezige vracht-/vaarverkeer op het kanaal, de benodigde vergunningen en de eventuele overlast naar omwonenden. En ook op dit subcriterium is de onderbouwing van de uitwerking van het toekomstplan beperkt, waardoor het geheel beperkter overtuigt. In totaliteit wordt duidelijke meerwaarde geboden op dit subcriterium.

Haalbaarheid van het toekomstplan (6 van de maximaal 15 te behalen punten – enige meerwaarde)

In algemeenheid is de beoordelingscommissie van mening dat wanneer het leisureconcept goed wordt neergezet dit tot reuring leidt en de haalbaarheid ten goede komt. De leisure markt is groeiende en er is behoefte aan leisurevoorzieningen in Weert en haar verzorgingsgebied. In de uitwerking van het toekomstplan is de identificatie en beheersing van de risico's echter te summier beschreven. De risico's ten aanzien van wet- en regelgeving, financiën en planologie worden, zij het zeer beknopt, benoemd. Als beheersing wordt enkel aangegeven dat men ervaring heeft met vergelijkbare concepten, wat de haalbaarheid ten goede komt. De daadwerkelijke wijze van beheersing van de risico's ontbreekt naar het oordeel van de beoordelingscommissie. In zijn geheel wordt daarmee enige meerwaarde geboden op dit subcriterium.

2.1 Partijen moeten overleg voeren om te komen tot een koopovereenkomst.

Onderdeel van de verkoopdocumenten was een concept koopovereenkomst. Met het doen van een inschrijving heeft de partij zich geconformeerd aan de inhoud van dit concept. Dit concept moet in overleg tussen de winnende inschrijver en de gemeente definitief gemaakt worden. Onder andere de koopsom waarvoor is ingeschreven en het ingediende toekomstplan moeten in de overeenkomst worden ingevuld. Ook moeten overbodige onderdelen worden verwijderd. De basis van de concept koopovereenkomst blijft in stand.

Kantttekeningen en risico's

Met dit voorstel neemt het college nog geen besluit inzake de verkoop. Pas nadat de koopovereenkomst voor wensen en bedenkingen in de raad is behandeld, neemt het college dit besluit.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Het bedrag waarvoor is ingeschreven is lager dan de resterende boekwaarde na inzet van de Voorziening Poort van Limburg.

Nu de bieding lager is moet de voorziening verhoogd worden met € 440.000,-. Omdat in 2024 al de intentie wordt uitgesproken/vastgelegd tot verkoop, moet de verhoging ten laste van het resultaat 2024 uitgevoerd worden als onderdeel bij de jaarrekening 2024.

Overleg gevoerd met

Intern:

Selma van Mensvoort, afdeling R&E (afdelingshoofd)
Nina Adzic, afdeling R&E (jurist)
Dirk Voermans, concernstaf (senior communicatieadviseur)
Mia Aerdt, afdeling F&C (business controller)
Mat Jacobs, afdeling F&C (inkoopadviseur)
Pierre Heuts, afdeling R&E (beleidsadviseur economie)
Roy Thijssen, afdeling R&E (strategisch adviseur ruimte)

Extern:

Adviesbureau Republiq
Adviesbureau STEC
Dirkzwager Advocaten

Participatie

N.v.t.

Communicatie

Na besluitvorming wordt Geraets Beheer BV & Willie Martens Holding BV schriftelijk geïnformeerd over het voornemen tot verkoop.

Via een persbericht wordt het voornemen tot verkoop actief gecommuniceerd.

De Vereniging van eigenaren Poort van Limburg wordt geïnformeerd over het ingediende plan en over het voornemen tot verkoop.

Planning

Besluitvorming college voornemen tot verkoop:	december 2024
Kennisnemen koopovereenkomst door college:	februari 2025
Wensen en bedenkingen raad:	april 2025
Definitieve besluitvorming/gunning koopovereenkomst college:	april 2025
Notarieel transport Poort van Limburg:	mei 2025

Evaluatie

N.v.t.

Bijlage(n)

1. Gunningsadvies
2. Toekomstplan Adventure Arena Limburg
3. Brief voornemen tot verkoop (voorlopige gunning)
4. Persbericht