

Afdeling	: R&E - Vastgoed	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen	DJ-2955092
Portefeuillehouder	: J.W.H. (Hans) Fuchs	Zaaknummer:
		2343437
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Verkoop Poort van Limburg.

Voorstel

In te stemmen met de verkoopovereenkomst Poort van Limburg.

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 waren 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.

Er is één inschrijving ontvangen (zie bijlage 2 bij de koopovereenkomst), 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. De totaalscore van het winnende plan bedroeg 26 punten.

De uitkomst van de prijsvraag is op 9 december 2024 sonderend voorgelegd aan de raad. Op 17 december 2024 heeft het college ingestemd met het voornemen tot verkoop van de Poort van Limburg. Bij brief van 17 december 2024 is dit als zodanig bevestigd aan de inschrijver, [REDACTED] Beheer BV & [REDACTED] Holding BV. Tevens heeft het college op 17 december ingestemd met het voorstel om met deze partij het overleg te starten om te komen tot een koopovereenkomst. Het overleg heeft geleid tot bijgevoegde koopovereenkomst.

Op 25 juni 2025 is de overeenkomst besproken in de raad. De raad heeft geen wensen of bedenkingen aangenomen.

Doel(en)

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

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☒ Akkoord
☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 01-07-2025

Nummer: 17

De secretaris,

Resultaten

Verkoop van de Poort van Limburg in Q3 van 2025.

Activiteiten

N.v.t.

Argumenten

Het toekomstplan voegt kwaliteit toe

Het leisureconcept 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.

Met het leisureconcept 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 verwachting beperkt zijn. 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 bijvoorbeeld de parkeerdruk voor de directe omgeving.

Partijen hebben overleg gevoerd om te komen tot een koopovereenkomst.

Met de inschrijver is overeenstemming bereikt over de inhoud van de koopovereenkomst.

Kanttelingen en risico's

In de overeenkomst is geen garantstelling door de moeder BV's opgenomen.

Er is een risico dat het toekomstplan niet levensvatbaar is. Dit risico wordt als zijnde gering ingeschat. Er is immers behoefte aan dit soort voorzieningen in de binnenstad. Bovendien hebben initiatiefnemers ruime ervaring met de exploitatie van leisure voorzieningen.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële 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 is uitgesproken/vastgelegd tot verkoop, moet de verhoging ten laste van het resultaat 2024 uitgevoerd worden als onderdeel bij de jaarrekening 2024.

Juridische gevolgen

Naast het invullen van de koopsom en het toekomstplan in de overeenkomst, zijn de ingangsdatum van de rente over de koopsom, de uiterlijke leveringsdatum en de bepaling over de instandhouding van het toekomstplan voor de periode van 11 jaar, gewijzigd c.q. aangevuld. Daarnaast is een passage opgenomen over de mogelijkheid voor de koper van het onderbrengen van de exploitatie in een exploitatie-bv.

De rente over de koopsom gaat in 4 maanden na datum van de ondertekening van de koopovereenkomst door beide partijen. De rentebepaling met een harde datum (1 juli 2025) was vooral opgenomen voor het geval dat voor het winnende plan het omgevingsplan gewijzigd zou moeten worden. Notarieel transport zou dan nog lange tijd op zich kunnen laten wachten. Nu het winnende plan past binnen het omgevingsplan, kan notarieel transport relatief snel plaatsvinden. Maar alvorens de koper kan beginnen met de realisatie van het plan moeten nog de nodige voorbereidende werkzaamheden plaatsvinden en vergunningen worden aangevraagd. Dat maakt dat deze realisatie niet op korte termijn kan starten.

In artikel 20 van de concept koopovereenkomst is opgenomen dat de koper het toekomstplan minimaal 11 jaar na levering in stand moet houden. Bij nader inzien kan het strikt handhaven van deze bepaling voor zowel de koper als de gemeente problematisch worden. Dat geldt bijvoorbeeld als het toekomstplan niet levensvatbaar blijkt te zijn. Voor beide partijen is het van belang om voor die situatie aanvullende bepalingen op te nemen. Een verlieslatend plan kan voor de koper leiden tot financiële problemen en zelfs tot een faillissement. In stand houden van het toekomstplan is dan sowieso niet mogelijk. Ook de gemeente is gebaat bij een goede invulling van het pand. Om die reden zijn lid 6 en 7 toegevoegd aan artikel 20 van de koopovereenkomst. Deze bepalingen voorzien in de situatie dat er sprake is van een verlieslatende exploitatie. In dat geval treden de koper en de gemeente in overleg om te komen tot een gewijzigde invulling van het pand, waarbij deze invulling bij voorkeur moet bestaan uit leisure. Verder gelden bij deze gewijzigde invulling de kaders van het vigerende omgevingsplan.

Feitelijk biedt de koopovereenkomst al de mogelijkheid om de exploitatie onder te brengen in een exploitatie-bv. Inschrijvers hebben echter verzocht om dit expliciet op te nemen in de koopovereenkomst. Onder andere om reden van de financiering en de eisen die de geldverstrekker in dat verband stelt aan de overeenkomst.

De ingangsdatum van de rente over de koopsom, artikel 20 en het toevoegen van een passage over de exploitatie-bv, zijn pas na het doorlopen van de verkoopprocedure gewijzigd. Deze wijzigingen zijn niet van dien aard dat daarvoor de verkoopprocedure opnieuw moet worden doorlopen.

Voor het aangaan van de koopovereenkomst heeft de inschrijver een nieuwe BV opgericht die eigenaar wordt van het vastgoed: Fun Leisure Holding BV. Deze tenaamstelling is gebruikt in de koopovereenkomst. Het is gebruikelijk dat voor het in eigendom hebben van dit soort objecten afzonderlijke BV's worden opgericht. De inschrijver is eigenaar/aandeelhouder van deze nieuwe BV en als zodanig is het aangaan van een overeenkomst door de gemeente met deze BV niet bezwaarlijk en in lijn met de verkoopprocedure. De risico's zijn voor de gemeente beperkt omdat de gemeente de koopsom bij levering ontvangt. De benodigde zekerheden voor de uitvoering van het toekomstplan zijn geborgd door een bankgarantie.

Overleg gevoerd met

Intern:

Selma van Mensvoort, afdeling R,E & V (afdelingshoofd)

Nina Adzic, afdeling R,E & V (jurist)

Mia Aerdt, afdeling F&C (business controller)

Extern:

Adviesbureau Republiq
Dirkzwager advocaten

Participatie

N.v.t.

Communicatie

De koper wordt geïnformeerd over het door het college genomen besluit. Tevens wordt de VVE Poort van Limburg geïnformeerd.

Planning

Notarieel transport vindt plaats uiterlijk in oktober 2025.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlage(n)

Koopovereenkomst met bijlagen.