

Afdeling	: R&E - Vastgoed	B&W-voorstel: DJ-2769797
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen p.verhappen@weert.nl, 0495575284	Zaaknummer: 2343437
Portefeuillehouder	: J.W.H. (Hans) Fuchs	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Verkoop Poort van Limburg.

Voorstel

Aan de raad voor te stellen:

Kennis te nemen van en eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken betreffende de koopovereenkomst 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.

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 gold het harde minimum van € 1 miljoen.

Voor de weging van de criteria gold 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.

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

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 27-05-2025

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer: 8

De secretaris, 

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.

Ontvankelijkheid van de inschrijving

De inschrijving is gecontroleerd en beoordeeld op ontvankelijkheid. De inschrijving voldoet aan de inschrijvingsvereisten.

Beoordeling op kwaliteit

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 konden maximaal 40 punten worden behaald. Het aantal behaalde punten op kwaliteit bedroeg 26.

Beoordeling op prijs

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 bedroeg daarmee 0 punten.

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.

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

N.v.t.

Argumenten

Het toekomstplan voegt kwaliteit toe

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 [REDACTED] Beheer B.V. & [REDACTED] 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 bijvoorbeeld 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.

Partijen hebben overleg gevoerd 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 is in overleg tussen de winnende inschrijver en de gemeente definitief gemaakt. Onder andere de koopsom waarvoor is ingeschreven en het ingediende toekomstplan zijn in de overeenkomst ingevuld. Ook zijn overbodige onderdelen verwijderd. De basis van de concept koopovereenkomst is overwegend in stand gebleven.

Kanttekeningen en risico's

Pas nadat de koopovereenkomst voor wensen en bedenkingen in de raad is behandeld, neemt het college een definitief besluit over de verkoop van de Poort van Limburg. 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

Na definitieve besluitvorming door het college, nadat de raad eventuele wensen en bedenkingen kenbaar heeft gemaakt, wordt [REDACTED] Beheer BV & [REDACTED] Holding BV schriftelijk geïnformeerd.

Planning

Definitieve besluitvorming/gunning koopovereenkomst college:
Notarieel transport Poort van Limburg:

8 juli 2025
oktober 2025

Evaluatie

N.v.t.

Bijlage(n)

Koopovereenkomst met bijlagen

