

Afdeling	: R&E - Vastgoed	B&W-voorstel: DJ-710958
Naam opsteller voorstel	: Jack Westenberg (0495-575447)	Zaaknummer: 12072
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie: Openbaar

### Onderwerp

Inschrijfprocedure complex Poort van Limburg

### Voorstel

1. Kennis te nemen van het proces verbaal verkoop bij inschrijving complex Poort van Limburg.
2. Te besluiten om de drie commerciële ruimten via de vrije markt te verkopen.
3. Nader onderzoek te laten plaatsvinden naar alternatieven voor de meest financieel en maatschappelijk verantwoorde bestemming van het zalencentrum.
4. In principe in te stemmen met de verkoop van het bedrijfsverzamelgebouw aan stichting Land van Horne.
5. De gemeenteraad te verzoeken om eventuele wensen en bedenkingen betreffende de voorgenomen verkoop van het bedrijfsverzamelgebouw kenbaar te maken.
6. Op grond van artikel 55 lid 1 van de Gemeentewet juncto artikel 10 lid 2 onder b en onder g van de Wet openbaarheid van bestuur geheimhouding op te leggen ten aanzien van de niet openbare bijlagen voor een termijn van 15 jaar.
7. Ingevolge van artikel 25 lid 2 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen aan de raad ten aanzien van de niet openbare bijlagen voor een termijn van 15 jaar.
8. De raad voorstellen om de door het college opgelegde geheimhouding ten aanzien van de niet openbare bijlagen te bekrachtigen op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet.

### Inleiding

Tijdens de collegevergadering van 13 november 2018 heeft u ingestemd met het opstarten van een inschrijfprocedure ten behoeve van de verkoop van het complex Poort van Limburg. De inschrijfprocedure is gestart op 10 januari 2019 en is op 29 maart 2019 gesloten.

### Beoogd effect/doel

De inschrijfprocedure diende primair als marktconsultatie, om inzicht te krijgen in de mogelijke interesse vanuit de markt, zowel financieel (omvang biedingen) alsook het voorgenomen gebruik.

Weert, 30 maart 2019	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
		akkoord						
		bespreken						
Soort besluit: Besluit college								

#### In te vullen door het B&W secretariaat:

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

- Niet akkoord  
 Gewijzigde versie

- A-stuk  
 B-stuk  
 C-stuk

Beslissing d.d.: 30.04.2019

Nummer: 3

De secretaris,



## **Argumenten**

Het complex staat al meerdere jaren te koop. Ter voorbereiding op de jaarrekening 2017 is het complex zacht afgewaardeerd. Daarbij is een tweetal onafhankelijke taxaties gebruikt, welke in de bijlagen zijn toegevoegd.

Tijdens de biedingsprocedure hebben zich meerdere partijen gemeld met interesse in het complex of onderdelen ervan. In bijlage 2 staat per bedrijfsonderdeel beschreven welke biedingen zijn ontvangen.

### *Commerciële ruimten*

Er zijn meerdere biedingen ontvangen voor de drie commerciële ruimten. De ontvangen biedingen zijn laag en wijken te veel af van de taxatiewaarde. Voorgesteld wordt om niet in te stemmen met de ontvangen biedingen en de drie commerciële ruimten opnieuw op basis van vrije verkoop met vraagprijs te koop aan te bieden. Uitgangspunt is verkoop tegen de marktwaarde. Met de verkoop en ingebruikname van het bedrijfsverzamelgebouw zal er meer dynamiek ontstaan binnen het gebied en hiermee wordt de verkoopbaarheid van de commerciële ruimten vergroot.

De inschrijfprocedure heeft inzichtelijk gemaakt dat er meerdere partijen interesse hebben in de commerciële ruimten. Hoewel op basis van de ontvangen biedingen wordt afgeraden om over te gaan tot verkoop, kan wel met deze partijen in gesprek worden gegaan over mogelijkheden tot (tijdelijke) verhuur. Hiermee krijgen de ruimten een gebruik en wordt verdere leegstand voorkomen. Bij mogelijke verhuur dient wel rekening gehouden te worden met de staat van oplevering (casco), alsook de fiscale gevolgen bij tijdelijke verhuur. Deze staan beschreven in bijlage 2.

### *Zalencentrum*

Er zijn meerdere biedingen ontvangen voor het zalencentrum. De biedingen wijken te veel af van de taxatiewaarde. Op basis van deze biedingen kan worden vastgesteld dat de markt weinig kansen ziet in aankoop en commerciële exploitatie van het zalencentrum. Op basis van de ontvangen biedingen wordt ontraden om het zalencentrum te verkopen. Hiervoor zijn de biedingen te laag en staan niet in verhouding tot de werkelijke waarde van dit bedrijfsonderdeel.

Hoewel het draagvlak voor een commerciële exploitatie laag is, is het zalencentrum qua capaciteit en inrichting uniek binnen de regio. De professionele culturele instellingen hebben aangegeven graag met de gemeente in gesprek te willen over mogelijke samenwerkingen, waarmee kansen ontstaan om nieuwe activiteiten naar Weert te trekken. Daarnaast heeft de afgelopen jaren ook een aantal commerciële activiteiten binnen het zalencentrum plaatsgevonden die niet passen binnen de zaalcapaciteit elders binnen de gemeente. Voorgesteld wordt daarom om een onderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden van een combinatie tussen maatschappelijke en commerciële exploitatie. Bij dit onderzoek worden de culturele instellingen alsook andere maatschappelijke partijen uit Weert betrokken. Het onderzoek richt zich op het optimaliseren van het maatschappelijk rendement, in combinatie met commerciële activiteiten om ook het financiële rendement te vergroten. Onderdeel van het onderzoek is ook de organisatie opzet en personele inrichting. In de huidige opzet wordt verhuur verzorgd door het team vastgoed, terwijl dit niet tot haar kerntaken behoort.

Daarnaast wordt gelegenheid geboden aan alle partijen die een bieding hebben ingediend of tijdens de inschrijfprocedure schriftelijk hebben aangegeven een inhoudelijk plan te willen opstellen voor de invulling van het zalencentrum, om een plan in te dienen voor de wijze waarop zij de exploitatie van het zalencentrum wensen in te richten, alsook het bod dat zij voor het zalencentrum doen. Dit plan kan tijdens een (besloten) raadsbijeenkomst aan de gemeenteraad worden gepresenteerd.

### *Bedrijfsverzamelgebouw*

Er zijn verschillende biedingen uitgebracht op het bedrijfsverzamelgebouw. Om de volgende redenen wordt voorgesteld om in principe in te stemmen met verkoop aan stichting Land van Horne:

- Stichting Land van Horne is een maatschappelijke partner van de gemeente en grotere lokale werkgever. De gunning van verkoop biedt de garantie dat Land van Horne binnen de gemeente gehuisvest zal blijven, hetgeen een meerwaarde biedt voor haar personeel en cliënten;
- Het bedrijfsverzamelgebouw is casco opgeleverd. Om het gebouw geschikt te maken voor gebruik, dient er nog een forse investering plaats te vinden. Deze investering komt voor rekening van de nieuwe eigenaar. Daarnaast kost de afbouwperiode tijd. Voor een belegger is dit onaantrekkelijk, aangezien het gebouw gedurende de afbouw leeg ligt en dus geen rendement oplevert. Binnen de regio zijn beleggingspanden in de markt die instapklaar zijn. Een investering in een pand dat in eerste instantie niet kan worden verhuurd is onaantrekkelijk en dit vertaalt zich naar de bieding. De verwachting is daarom dat er nog weinig marge kan worden behaald door de verkoop te verlengen. Een verlengde verkoop zal daarnaast ook leiden tot meerkosten (inhuur makelaar, notaris, ambtelijke inzet, verlengd beheer object).

Voor de financiële onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 2.

### **Kanttekeningen en risico's**

In bijlage 2 (niet openbaar) staat een aantal scenario's beschreven, inclusief de voor- en nadelen. Gemakshalve wordt verwezen naar deze bijlage.

### **Financiële, personele en juridische gevolgen**

Voor de financiële gevolgen van bovenstaande scenario's wordt verwezen naar bijlage 2 (niet openbaar).

### **Duurzaamheid**

N.v.t.

### **Uitvoering/evaluatie**

Op basis van besluitvorming zal voor elk bedrijfsonderdeel een verdere uitwerking plaatsvinden.

### **Communicatie/participatie**

Na besluitvorming door uw college, worden alle partijen geïnformeerd over uw besluit. In de bijlage zijn de antwoordbrieven toegevoegd.

### **Overleg gevoerd met**

#### Intern:

- L. Korten, afdeling Ruimte & Economie
- E. Salman, afdeling Financiën & Control
- L. Knapen-Simonis, afdeling Financiën & Control
- S. Gielen-Belghali, afdeling Financiën & Control

#### Extern:

- M. Kirkels, Hermans Bedrijfsmakelaars
- J. Houben, MHK Notarissen

**Bijlagen:***Niet openbaar*

1. Proces verbaal biedingsprocedure
2. Afwegingen biedingen bedrijfsonderdelen complex Poort van Limburg
3. Taxatierapportage Cushman & Wakefield, januari 2018
4. Taxatierapport CBRE Valuation & Advisory Services B.V., december 2017
5. Antwoordbrieven partijen