

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel:	DJ-639322
Naam opsteller voorstel	: Monique Bessems (0495-575273)	Zaaknummer:	639321
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	Publicatie:	Openbaar

Onderwerp

Herbestemming mouttoren.

Voorstel

1. Kennis te nemen van de uitkomsten van het onderzoek naar de financiële haalbaarheid van de herbestemming en exploitatie van de mouttoren.
2. De raad voorstellen een extra bedrag ad € 50.000,- ter beschikking te stellen voor de toegankelijkheid van de mouttoren.
3. De raad voorstellen de totale gemeentelijke bijdrage van € 250.000,- ten laste brengen van de Algemene reserve.
4. Geheimhouding op te leggen op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur voor wat betreft de vertrouwelijke bijlagen voor de duur van één jaar.

Inleiding

Op 6 november 2018 heeft het college kennis genomen van het onderzoek naar de herbestemming van de mouttoren. De raad is op 7 november 2018 in kennis gesteld van de inhoud van het rapport via een raadsinformatiebrief.

In het advies is aangegeven dat er een initiatiefnemer is die de mouttoren wil kopen en exploiteren en dat een exploitatieplan of businessplan moet uitwijzen of een daadwerkelijke invulling haalbaar is. Inmiddels is er een financiële onderbouwing voorhanden voor het behoud en de exploitatie van de mouttoren.

Beoogd effect/doel

Weert, 8 december 2018	S		B	W	W	W	W	W
				GG	MvdH	TG	WvE	PS
	akkoord							
	bespreken							
Soort besluit: Besluit college		18-12-2018						

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.: 18-12-2018

Nummer: 31

De secretaris,



Uit het herbestemmingsonderzoek blijkt dat de mouttoren behouden kan worden. Uitgangspunt daarbij is dat er concreet zicht moet zijn op een duurzame herbestemming (invulling) met een sluitende exploitatie.

Argumenten

De kwaliteit bij een herbestemming heeft grote invloed op de leefkwaliteit van de woningen rondom de mouttoren. Dat betekent dat behoud van de mouttoren zonder een concrete invulling (leegstand) geen optie is. In het bijgaande rapport "Plan behoud mouttoren voor Weert" is de invulling omschreven.

Kanttelingen en risico's

1.1 Bouwkundige staat

De draagkracht en stabiliteit van de toren zijn gewaarborgd in de restauratieplannen. Hiertoe dient het fundament constructief te worden aangepast omdat de schoorstenen rusten op de machinekamer. Deze blijft niet behouden.

1.2 Bestemmingsmogelijkheden

In het Bestemmingsplan Werthaboulevard zijn voor de locatie van de mouttoren meerdere gebruiksmogelijkheden geborgd door middel van het opnemen van een woonbestemming met onderliggend een maatschappelijke functie. De mouttoren heeft 4 verdiepingen, slechts 3 verdiepingen zijn bruikbaar: begane grond, eerste verdieping en zolderverdieping. Op de begane grond en eerste verdieping wordt het Werthamuseum gevestigd met een proeflokaal. Op de zolderverdieping wordt een luxe Bed & Breakfast (B&B) ingericht. Het dak(terras) kan dienen als uitkijkpunt. De B&B is een aanvulling op het segment voor verblijfsrecreatieve voorzieningen in Weert en kan op eenvoudige wijze geregeld worden (wijziging van gebruik). De (hoge) derde verdieping is niet exploitabel omdat in deze ruimte de silo's zijn gesitueerd. Deze maken deel uit van de constructie van de mouttoren en kunnen niet worden gesloopt. Vanuit de B&B kan men in de silo's kijken.

1.3 Kosten

De kosten voor het behoud van de Mouttoren (excl. BTW) bedragen:

1.3.1 Restauratiekosten (opknapkosten) ca. € 300.000,-

Dit zijn de kosten die noodzakelijk zijn om de mouttoren bouwtechnisch en in uitstraling te herstellen.

1.3.2 Algemene kosten € 3.500,-

Dit zijn de kosten voor nutsvoorzieningen en dergelijke.

1.3.3 Herstellen trappartij € 28.400,-

Dit zijn de herstelkosten en veiligheidsvoorzieningen.

1.3.4 Inrichten B&B € 62.375,-

Dit zijn de herstelkosten voor de B&B ruimte.

1.3.5 Meubileren B&B € 22.500,-

Dit zijn de kosten voor de stoffering van de B&B ruimte.

1.3.6 Realisatie lift € 52.500,-

Dit zijn de kosten voor de toegankelijkheid van de mouttoren voor de 1e verdieping, de B&B en het uitkijkpunt.

1.3.7 Post onvoorzien € 5.000,-

Dit zijn onvoorzien bouwtechnische kosten.

De totale kosten voor behoud en exploitatie van de mouttoren bedragen € 470.000,-. Eventuele fiscale consequenties (IB/VP) zijn niet meegenomen in de raming.

Conform samenwerkingsovereenkomst bedraagt het taakstellend budget voor het behoud van de mouttoren voor gemeente Weert € 200.000,-.

De totale kosten voor herstel en inrichting van het museum bedragen € 46.000,-. Deze kosten komen voor rekening van het Werthamuseum en proeflokaal.

1.4 Leegstand

De initiatiefnemer stelt zich garant voor een duurzame invulling. Zie ook kanttekeningen en risico's.

1.5 Invloed op verkoopproces

Voor de toekomstige kopers van de woningen rondom de Mouttoren is het belangrijk te weten wat er gaat gebeuren met de mouttoren en welke functie deze krijgt. De woningen gaan in februari 2019 in de verkoop, dan dient er zekerheid te zijn.

De kosten van de restauratie worden geraamd op ca. € 300.000,- excl. BTW. Deze kosten worden gedekt door o.a. de toezegging van de gemeente Weert om maximaal € 200.000,- excl. BTW te investeren in het behoud van de Mouttoren als industrieel erfgoed. De resterende kosten ad € 100.000,- wil de initiatiefnemer op zich nemen. Deze investering kent geen opbrengst maar is puur gericht op het behoud van een kostbaar stuk industrieel erfgoed. Deze investering is dan ook niet meegenomen in de exploitatiekosten.

De exploitatieberekening betreft uitsluitend de invulling van de toren en een goede bereikbaarheid ervan (lift). Deze lift wordt extern aangebracht om het geringe aantal m² bruikbaar oppervlak zo optimaal mogelijk in te vullen. Bouwbedrijf Jongen is bereid het hiervoor benodigde gronddeel ter beschikking te stellen. Een eerder geopperd plan de lift deel uit te laten maken van de centrale hal van de appartementen is niet wenselijk in verband met de privacy van de bewoners van de appartementen rondom de toren.

De exploitatie toont dat na 4 jaar voorzichtig winst gemaakt kan worden. De aanloopverliezen worden door de initiatiefnemer gedekt. Deze aanloopverliezen ontstaan vooral omdat het B&B een naam c.q. reputatie moet opbouwen, dit kost tijd. De inkomsten van verhuur van de begane grond en eerste verdieping zijn beperkt vanwege een maatschappelijke invulling.

De exploitatieberekening ligt vertrouwelijk ter inzage in het daarvoor bestemde kastje in de leeszaal.

Conform samenwerkingsovereenkomst bedraagt het taakstellend budget voor gemeente Weert € 200.000,-. De overige kosten ad € 270.000,- komen ten laste van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer betaalt € 100.000,- uit eigen vermogen voor de restauratie. Dat betekent dat de kosten voor de initiatiefnemer € 170.000,- bedragen voor investeringen die deels maatschappelijk zijn. Op dit bedrag is uiteindelijk de exploitatie berekend. Om de toegankelijkheid te kunnen borgen, en daarmee het aantal m² gebruiksoppervlak te maximaliseren moeten extra kosten worden gemaakt ad € 52.500,-. De initiatiefnemer vraagt gemeente Weert € 50.000,- hieraan bij te dragen om een positieve exploitatie mogelijk te maken.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

De mouttoren is in eigendom van de projectontwikkelaar. De gemeente heeft in de samenwerkingsovereenkomst het volgende vastgelegd:

Het taakstellende budget voor het behoud van de mouttoren bedraagt

€ 200.000,-. De financiële bijdrage van de gemeente die verband houdt met behoud van de mouttoren bedraagt maximaal € 200.000,- excl. BTW.

Jongen, dan wel zijn rechtsopvolger, draagt zorg voor beheer en onderhoud van de mouttoren.

In de begroting 2019 is geen rekening gehouden met een gemeentelijke bijdrage voor behoud van de mouttoren.

De gemeentelijk bijdrage in de kosten ad € 250.000,- worden ten laste gebracht van de Algemene Reserve.

Indien de aanbesteding positief uitvalt, wordt 50% van het voordeel in mindering gebracht op de extra bijdrage. Indien de aanbesteding negatief uitvalt, is het nadeel voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Personele gevolgen

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

Conform de samenwerkingsovereenkomst dient voor de mouttoren een aanvullende overeenkomst te worden afgesloten. Deze wordt na het besluit van de raad voor de kredietstelling aan B&W voorgelegd.

Duurzaamheid

De mouttoren krijgt een duurzame invulling, deels maatschappelijk.

Uitvoering/evaluatie

Een invulling is haalbaar mits er een extra bijdrage komt voor de toegankelijkheid van de mouttoren.

De eigenaar van de mouttoren, bouwbedrijf Jongen, is onder voorwaarden akkoord met de invulling van de mouttoren. De voorwaarden worden vastgelegd in een aanvullende overeenkomst.

Communicatie/participatie

De raad wordt via de TILS-lijst geïnformeerd over de aanvullende overeenkomst.

Overleg gevoerd met

Intern:

Afdeling R&E: M. Arts, P. Kuppens, P. Verhappen

Extern:

Bouwbedrijf Jongen en de initiatiefnemers Ruud Koppens en Huub Raemaekers.

Bijlagen:

Openbaar

"Plan behoud Mouttoren voor Weert".

Vertrouwelijk

Exploitatieberekening herstel en inrichting mouttoren binnen

Exploitatieberekening herstel en inrichting museum