

Antwoorden op vragen van DUS Weert over de verkoop van de bovenverdieping van het Muntcomplex
Datum: 30 maart 2021

Vraag: in het raadsvoorstel staat dat behoud van de concertzaal en vernieuwing van de gevels een negatief effect heeft op de verkoopprijs. Het een wens is van de gemeente om de gevels te vernieuwen. De vraag is nu: hoeveel wordt er verrekend in de verkoopprijs om dit mogelijk te maken? Of anders gezegd wat kost het de gemeente?

Antwoord:

Vernieuwing van de gevels: hiervoor wordt verwezen naar artikel 18 van de koopovereenkomst. Vernieuwing van de gevels kost de gemeente € 132.500,-. Als het Hebru lukt om overeenstemming te bereiken met Bouwinvest over vernieuwing van de gevels, wordt de verkoopprijs met dit bedrag verlaagd.

Behoud concertzaal: het object "bovenverdieping van het Muntcomplex" ontleent zijn waarde aan de toekomstige invulling met woningen. Handhaving van de concertzaal levert geen rendement op en dus ook geen waardevermeerdering. Hoe meer m² aan woningen er worden gerealiseerd, hoe hoger de waarde. Door behoud van de concertzaal kunnen in deze ruimte geen woningen worden gerealiseerd. Dit heeft dus een negatief effect op de verkoopwaarde. De verkoopwaarde van het object, waarbij ook in de concertzaal woningen worden gerealiseerd, is door de taxateur niet bepaald. Die opdracht had de taxateur niet en daarom kan het effect op de waarde niet exact worden aangegeven. In de concertzaal is ruimte om ca. 9 kleine appartementen te realiseren. De bouwkosten hiervan zijn, vergeleken met de realisatie van woningen in andere delen van het pand, hoog. Dit komt onder andere omdat er vloeren moeten worden gemaakt. De hoogte van de concertzaal reikt immers over 3 bouwlagen. Naar verwachting zou ingeval van realisatie van appartementen in de concertzaal, de verkoopwaarde van het object, met enkele tienduizenden euro's toenemen. Deze toename is relatief beperkt vanwege de hoge bouwkosten voor dit onderdeel van het object.

Vraag: als ingangen worden aangepakt, waarom gebeurt er op de Muntpromenade dan niets om de ingang te accentueren?

Antwoord: de ingang aan de zijde van de Muntpromenade heeft geen relatie met de verkoop van het opstalrecht waarvoor onderhavige koopovereenkomst met Hebru is opgesteld. De begane grond van deze ingang in eigendom van Bouwinvest, de verdieping van de gemeente (Munttheater). Indien het gewenst is om deze ingang te accentueren, is het aan de gemeente om hierover afspraken te maken met Bouwinvest. Om financiële redenen heeft Bouwinvest er in 2019 voor gekozen om deze ingang niet aan te pakken.