

Vergadering Gemeenteraad van 17-05-2017

Afdeling : Projectontwikkeling

Naam opsteller voorstel : Verhappen, Paul

Portefeuillehouder : A.F. (Frans) van Eersel

Raadsvoorstel:

RAD-001395

Zaaknummer JOIN:

Z/17/040055

Agendapunt:

Onderwerp

Verhuizing RICK.

Voorstel

Een krediet van maximaal € 500.000,- beschikbaar te stellen aan het RICK voor het mogelijk maken van verhuizing van het RICK naar het pand Wilhelminasingel 12.

Inleiding

In 2015 is een intentieovereenkomst gesloten tussen de gemeente Weert, RICK, Punt Welzijn en Wonen Limburg in relatie tot het Muntcomplex. Gezamenlijk doel van partijen is te komen tot een zo goed mogelijke invulling van hun huisvestingsopgave waarmee een algemeen maatschappelijk belang wordt gediend, waaronder het geven van een impuls aan de leefbaarheid van de binnenstad en het voorzien in de woonbehoeften van specifieke doelgroepen. Met de verhuizing van het RICK wordt bijgedragen aan dit doel.

Op 6 maart 2017 is met de provincie Limburg een convenant gesloten op basis waarvan de provincie € 3,075 miljoen beschikbaar stelt voor het plan voor de versterking van het stadshart. De verplaatsing van het RICK maakt deel uit van dit plan.

Beoogd effect/doel

Doel van de gemeente is te komen tot verkoop van het Muntcomplex (behoudens het Munttheater) en verlaging van de exploitatielasten van het RICK en PUNT welzijn (De Roos) alsmede te komen tot meer levendigheid in de binnenstad door vermindering van kantoren en toevoeging van woonruimten. RICK en PUNT welzijn hebben een bezuinigingstaakstelling waarbij met name naar verlaging van huisvestingslasten wordt gekeken. Dit kan worden bereikt door te kiezen voor andere huisvesting. De Roos is inmiddels verhuisd. Door het RICK is een aantal locaties bekeken die in aanmerking komen. De voorkeurslocatie van het RICK betreft het pand Wilhelminasingel 12 (voormalige HBO-gebouw).

Verhuizing van het RICK uit het Muntcomplex biedt mogelijkheden voor verkoop en herontwikkeling van dit complex. Met Bouwinvest, de eigenaar van de winkels en de passage, wordt gesproken over opwaardering van het Muntcomplex. De gemeente en Bouwinvest onderzoeken momenteel de haalbaarheid van een eventuele verkoop.



Argumenten

- 1. Verhuizing van het RICK draagt bij aan de leefbaarheid van de stad en de leegstand wordt teruggedrongen*

Door verhuizing van het RICK wordt invulling gegeven aan de doelstelling van meer levendigheid in de stad: terugdringen leegstand door het betrekken van een leegstaand pand en verkoop van (een deel) van het Muntcomplex voor de realisatie van woningen. Het RICK wil het pand Wilhelminasingel 12 kopen en geschikt maken voor gebruik. Het pand is gelegen op een zichtlocatie in de binnenstad en biedt voor het RICK een uitgelezen kans om zich te profileren. Gelet op de naastgelegen cultuurfunctie van De Huiskamer zijn er kansen op samenwerking en versterking in de vorm van een cultuurcluster c.q. cultuurplein aan het Rafaëlpad.
- 2. Met de verhuizing behaalt RICK haar bezuinigingstaakstelling zonder in te leveren op dienstverlening*

Het RICK is een organisatie die zelf verantwoordelijk is voor haar huisvesting. Door het opzeggen van de huur in het Muntcomplex en nieuwe (kleinere) huisvesting te betrekken, voldoet RICK aan zijn bezuinigingstaakstelling van € 3 ton structureel vanaf 2018 die is opgelegd vanuit het Kiezen met Visie traject. RICK koopt het pand Wilhelminasingel 12 en draagt zorg voor verbouwing van het pand. De daarmee gemoeide kosten kunnen niet volledig door het RICK worden gedragen en de bank verstrekt slechts gedeeltelijk de benodigde financiering om aankoop en verbouwing mogelijk te maken. Daarom wordt eenmalig een bijdrage van de gemeente gevraagd. Verplaatsing van het RICK is onderdeel van het convenant dat hiervoor met de provincie is gesloten alsmede van het bijbehorende uitvoeringsprogramma.

Door het verstrekken van een eenmalige bijdrage is RICK in staat nieuwe huisvesting te betrekken en zijn bezuinigingstaakstelling volledig te halen uit beperking van de huisvestingslasten. De dienstverlening van het RICK blijft daarmee op het huidige niveau.
- 3. Opwaardering van het Muntcomplex is noodzakelijk voor de aantrekkelijkheid van het complex*

Een aantrekkelijk winkelcentrum is van essentieel belang voor de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Door verhuizing van het RICK wordt een vliegwielt op gang gebracht waarmee het onder andere voor Bouwinvest mogelijk wordt om het Muntcomplex op te waarderen. Deze opwaardering bestaat onder andere uit het upgraden van een aantal toegangen en gevels, herverkaveling van de winkels en realisatie van woningen op de verdiepingen.
- 4. Opwaardering van het Muntcomplex is noodzakelijk voor de aantrekkelijkheid van de binnenstad*

Een aantrekkelijk winkelcentrum is van essentieel belang voor de aantrekkelijkheid van de binnenstad. Nieuwe winkelformules in het complex functioneren als aanjager voor de komst van andere winkels en dit alles leidt weer tot meer bezoekers in de stad.

Het toevoegen van woningen voor diverse doelgroepen brengt meer levendigheid in de stad. Het gaat hierbij onder andere om appartementen geschikt voor 1- en 2-persoons huishoudens. Momenteel is er een tekort aan dit soort woningen.

Kanttekeningen en risico's

Door de verhuizing van het RICK wordt de gemeente als eigenaar van het pand kwetsbaar. De transformatie van het pand en de bijbehorende transacties met Wonen Limburg en Bouwinvest zijn een voorwaarde om de huisvestingslasten uit de begroting te kunnen schrappen.

Financiële gevolgen

De bijdrage van € 500.000,- is mogelijk uit het budget voor de versterking van het stadshart. Het bedrag wordt niet geactiveerd en als bijdrage ineens beschikbaar gesteld.

Om het totale financiële overzicht te houden van de projecten in het kader van de versterking van het stadshart wordt bij elk voorstel hiervan een overzicht opgenomen en aangevuld met het betreffende voorstel. Zie onderstaande tabel.

<i>Project</i>	<i>Datum raadsbesluit</i>	<i>Budget jaarlast prioriteit 2017</i> € 62.500,-	<i>Budget bijdrage ineens</i> € 3.075.000,-
Programmamanager /advieskosten	29 maart 2017		€ 100.000,-
Aanstraatverlichting Sint Martinuskerk	17 mei 2017	€ 6.663,-	
Bijdrage herhuisvesting RICK	17 mei 2017		€ 500.000,-
<i>Rest budget</i>		€ 55.837,-	€ 2.475.000,-

De kosten voor aankoop van het pand Wilhelminasingel 12 en verbouwing zijn geraamd op een bedrag van € 1.4 miljoen. De bank is bereid om een bedrag van € 680.000,- te financieren en het RICK onttrekt een bedrag van € 220.000,- uit de voorziening groot onderhoud. Resteert een tekort van € 500.000,-.

Op 1 oktober 2015 heeft de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld voor aanpassing van de brandveiligheidsvoorzieningen in het Muntcomplex. Er is sprake geweest van een aanzienlijk aanbestedingsvoordeel waardoor een groot deel van dit krediet niet benodigd is. Maar ook door verhuizing van De Roos en RICK en de verkoop van dit gemeentelijk eigendom van het Muntcomplex, hoeft de gemeente hier slechts beperkte kosten te maken voor aanpassing van de brandveiligheidsvoorzieningen. Dekking van dit krediet vindt plaats vanuit de reserve onderhoud gemeentelijk vastgoed. Het restant van het krediet komt ten goede van de reserve onderhoud gemeentelijk vastgoed.

Resumerend ziet dit er als volgt uit:

	totaal	aandeel RICK/De Roos
Beschikbaar gestelde krediet:	€ 2.135.000	€ 834.000
Restant krediet:	ca.€ 1.300.000	ca.€ 500.000

De huidige gemeentelijke baten en lasten van Muntcomplex (onderdelen RICK en De Roos) zijn jaarlijks als volgt:

Baten:

Te ontvangen huur van het RICK:	€ 237.000,-
Te ontvangen huur van De Roos:	€ 76.000,-
Subtotaal:	€ 313.000,-

Lasten

Te betalen huur aan Bouwinvest:	€ 34.000,-
Onderhoud, OZB, waterschapslasten, rente en afschrijving, etc:	€ 257.000,-
Subtotaal:	€ 291.000,-

Door verkoop van de gebouwdelen van het RICK en De Roos vervallen € 313.000,- aan inkomsten en € 291.000,- aan kosten. Per saldo maakt dit gemeentelijke exploitatie van het Muntcomplex begrotingstechnisch € 22.000,- minder gunstig. Dit bedrag wordt ten laste gebracht van de post onvoorziene uitgaven.

In werkelijkheid is de huurovereenkomst met De Roos al geëindigd en zal ook het Rick noodgedwongen op zoek gaan naar goedkopere huisvesting. De daling van de huisvestingslasten van het Rick zorgt voor een daling van de subsidie-uitgaven (reeds ingeboekt).

Door eenmalig € 5 ton bij te dragen aan verplaatsing van het RICK wordt aldus een structurele bezuiniging van € 3 ton mogelijk, met gelijkblijvend niveau van dienstverlening door het RICK.

Uitvoering/evaluatie

Na verhuizing van het RICK naar het pand Wilhelminasingel 12 wordt de eindafrekening opgemaakt op basis van door het RICK af te leggen verantwoording over de daadwerkelijk gemaakte kosten.

Aan het RICK wordt een aantal voorwaarden opgelegd. Zo moeten het bestek en de kostenraming voor de verbouwing ter goedkeuring aan de gemeente worden voorgelegd alvorens het werk wordt aanbesteed. Verder geldt de voorwaarde dat RICK inzicht verschaft in de inschrijvingen van de aannemers en dat het werk wordt opgedragen aan de laagste inschrijver. Ook dient een zodanige administratie te worden gevoerd dat alle rechtstreeks aan de bouwactiviteiten (inclusief inrichting) toe te rekenen kosten daaruit kunnen worden afgelezen.

Indien bij de eindafrekening blijkt dat RICK minder kosten heeft gemaakt dan het geraamde bedrag van € 1.4 miljoen, wordt het krediet van de gemeente dienovereenkomstig verlaagd.

Communicatie/participatie

RICK wordt van het besluit in kennis gesteld.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

-

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

B. Brinkman

A.A.M.M. Heijmans



Nummer raadsvoorstel: RAD-001395

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 04-04-2017;

besluit:

Een krediet van maximaal € 500.000 beschikbaar te stellen aan het RICK voor het mogelijk maken van verhuizing van het RICK naar het pand Wilhelminasingel 12.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 17-05-2017.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans