

Afdeling	: PRO - Projecten	Raadsvoorstel: DJ-1285473
Naam opsteller voorstel	: Paul Verhappen P.Verhappen@weert.nl / 0495-575284	Zaaknummer: 481484
Portefeuillehouder	: drs. W.P.J. (Wendy) van Eijk	

Onderwerp

Koopovereenkomst bovenverdieping Muntcomplex

Voorstel

1. Kennis te nemen van en eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken betreffende de koopovereenkomst met Hebru Vastgoed C.V. inzake de herontwikkeling van de bovenverdieping van het Muntcomplex.
2. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijgevoegd taxatierapport op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c. en lid 2 sub b. en g. Wet Openbaarheid van Bestuur.

Inleiding

Het Muntcomplex heeft de afgelopen jaren een groot aantal ontwikkelingen doorgemaakt. Als laatste is de verkoop en herontwikkeling van de bovenverdiepingen aan de orde. Het betreft de ruimtes waar voorheen het RICK en ouderensociëteit De Roos (Punt Welzijn) gehuisvest waren. Voor deze herontwikkeling is een concept-koopovereenkomst gesloten met Hebru Vastgoed C.V.

In chronologische volgorde is ter informatie aangegeven welke ontwikkelingen de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden die verband houden met het Muntcomplex.

Intentieovereenkomst 29 september 2015

Op 29 september 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de intentieovereenkomst tussen de gemeente Weert, RICK, Punt Welzijn en Wonen Limburg. Gezamenlijk doel van partijen is te komen tot een zo goed mogelijke invulling van hun huisvestingsopgave waarmee een algemeen maatschappelijk belang wordt gediend. Op deze manier wordt een impuls gegeven aan de leefbaarheid van de binnenstad en wordt voorzien in de woonbehoeften van specifieke doelgroepen. Het toevoegen van woningen draagt bij aan de leefbaarheid.

Projectopdracht 13 januari 2016

Op 13 januari 2016 heeft het college ingestemd met de projectopdracht "Haalbaarheidsonderzoek Muntcomplex". Deze projectopdracht beschrijft het proces om te komen tot de doelen die partijen in de intentieovereenkomst hebben beschreven. Doel voor de gemeente is te komen tot verkoop van een deel van het Muntcomplex en verlaging van de exploitatielasten van het RICK en De Roos alsmede te komen tot meer levendigheid in de binnenstad door vermindering van oppervlakte aan kantoren en toevoeging van woonruimte.

Ontwikkelovereenkomst met Bouwinvest 3 januari 2019

Op 3 januari 2019 is een ontwikkelovereenkomst gesloten met Bouwinvest Dutch

Institutional Retail Fund N.V. In deze overeenkomst zijn onder andere afspraken gemaakt over overdracht c.q. ruiling van vastgoed en het vestigen van opstalrechten. Deze afspraken zijn een vervolg op de herontwikkelingsplannen van Bouwinvest voor het Muntcomplex en de voorgenomen verkoop van vastgoed aan derden door de gemeente in het complex.

Vestiging opstalrechten 30 september 2019

Eind 2019 is de vastlegging van de eigendomssituatie van het gemeentelijk vastgoed in het Muntcomplex geëffectueerd. Er heeft een ruiling van vastgoed plaatsgevonden tussen de gemeente en Bouwinvest en er zijn opstalrechten gevestigd. De verbouwingswerkzaamheden van Bouwinvest in het Muntcomplex zijn eind 2019 afgerond. Als laatste onderdeel van het geheel aan activiteiten wil de gemeente een deel van haar vastgoed op de bovenverdiepingen van het Muntcomplex verkopen. Daarvoor is eind 2019 een procedure gestart.

Besluit opstart inschrijfprocedure 27 augustus 2019

Op 27 augustus 2019 heeft het college ingestemd met het opstarten van de inschrijfprocedure ten behoeve van de verkoop van het gemeentelijk eigendom (voornamelijk opstalrechten) binnen het Muntcomplex (met uitzondering van het Munttheater). Het doorlopen van de verkoopprocedure gaf geen verplichting tot verkoop.

Besluit om niet te gunnen maar ontwikkeltraject te starten 7 januari 2020

Op 2 september 2019 is de inschrijfprocedure gestart en deze is gesloten op 28 november 2019. De inschrijvingsstukken gaven de mogelijkheid om biedingen uit te brengen op het geheel, maar ook op de onderdelen van het complex afzonderlijk. Er is een aantal biedingen ontvangen en hierover is het college op 7 januari 2020 geïnformeerd. Het college heeft besloten om op basis van de uitgebrachte biedingen niet te gunnen c.q. het onderhavige vastgoed niet te verkopen. De biedingen sloten niet (voldoende) aan bij de wensen van de gemeente.

Het college heeft besloten om een ontwikkeltraject te starten voor de herontwikkeling van onderhavig vastgoed. Doel daarvan is met name om vanuit de gemeente voldoende regie te kunnen uitoefenen op de herontwikkeling. Daarbij kunnen sociaal-maatschappelijke alsmede financiële belangen steeds worden afgewogen.

In de stukken van de inschrijfprocedure voor verkoop is aangegeven dat een aantal partijen wensen dat de concertzaal behouden blijft. Daarom is de mogelijkheid geboden om afzonderlijk op de concertzaal een bod uit te brengen. Er heeft slechts één partij een geldige inschrijving gedaan met behoud van de concertzaal. Ook zijn er vele schriftelijke verzoeken ontvangen van verenigingen en stichtingen om de zaal te behouden.

Besluit onderzoek ontwikkeling met behoud concertzaal 18 februari 2020

Mede naar aanleiding daarvan heeft het college op 18 februari 2020 besloten om, samen met ontwikkelaars en een derde partij, te onderzoeken of het mogelijk is om de concertzaal te behouden. Het exploiteren van de concertzaal wordt een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar en de derde partij. De gemeente is daarbij nadrukkelijk geen partij, ook niet als subsidieverstrekker.

Besluit start ontwikkeltraject, projectopdracht en programma van eisen 28 april 2020

Er is een projectopdracht opgesteld en een programma van eisen, op basis waarvan de herontwikkeling van de bovenverdieping is opgepakt. Het programma van eisen gaat ook uit van vernieuwing van de gevels aan de zijde van de Beekstraat en aan de zijde van het Collegeplein. Deze gevels zijn gedateerd en vernieuwing van deze gevels betekent een enorme kwaliteitsimpuls.

Besluit intentieovereenkomst met Hebru Vastgoed C.V. 1 september 2020

Er is een intentieovereenkomst gesloten met Hebru Vastgoed C.V. Doel van deze overeenkomst is het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek naar de technische,

ruimtelijke en economische haalbaarheid van de herontwikkeling van de bovenverdieping van het Muntcomplex.

Dit haalbaarheidsonderzoek is afgerond en partijen zien mogelijkheden om in het complex 47 sociale huurwoningen te realiseren, de concertzaal te behouden en de gevels van de Beekstraat en het Collegeplein te vernieuwen. Afspraken hierover zijn vastgelegd in bijgevoegde concept-koopovereenkomst.

Beoogd effect/doel

Het afstoten van gemeentelijk vastgoed, het realiseren van woningen op de bovenverdieping van het Muntcomplex, behoud van de concertzaal en de vernieuwing van de gevels van de Beekstraat en het Collegeplein.

Argumenten

1.1 Er worden sociale huurwoningen toegevoegd aan de binnenstad.

Met het realiseren van woningen in het complex wordt een economisch en maatschappelijk belang gediend. Er is veel vraag naar woningen. Hoewel de gemeente in de onderhandelingen met Hebru heeft ingestoken op de realisatie van minimaal 15 sociale huurwoningen, heeft Hebru zich bereid verklaard alle 47 woningen in deze categorie te realiseren. Dit is als zodanig opgenomen in de koopovereenkomst. Het toevoegen van woningen in de binnenstad kan gezien worden als een vorm van duurzaamheid. Dit komt immers de leefbaarheid ten goede en er is sprake van herbestemming van leegstaand vastgoed.

1.2 De concertzaal blijft behouden.

Het is een uitdrukkelijke wens van verenigingen en stichtingen om de concertzaal te behouden. Behoud van de concertzaal is vastgelegd in de koopovereenkomst.

1.3 De gevels worden vernieuwd.

Vernieuwing van de gedateerde gevels aan de Beekstraat en het Collegeplein is dringend gewenst en past bij de opwaardering van het Muntcomplex zoals die in 2019 is gerealiseerd aan de zijde van de Nieuwe Markt. Vernieuwing van de gevels vergroot de kwaliteit van het straatbeeld van de Beekstraat en het pleinbeeld van het Collegeplein.

2.1 De stukken met betrekking tot de financiële onderbouwing dienen geheim te blijven.

Reden is om de belangen van de gemeente Weert niet te schaden.

Kanttekeningen en risico's

Concertzaal

Voor behoud van de concertzaal is Hebru voornemens een stichting op de richten met de beoogde exploitant. Daarvoor hebben deze partijen een intentieovereenkomst gesloten die als bijlage bij de koopovereenkomst is gevoegd. De oprichting van de stichting en exploitatie van de concertzaal is aldus nog niet geëffectueerd.

De gemeente is geen partij in deze stichting, ook niet als subsidieverstrekker.

Vernieuwen gevels

Voor het vernieuwen van de gevels is toestemming nodig van Bouwinvest. Dit als eigenaar van de geveldelen op de begane grond en als opstaller van de geveldelen op de verdieping. Bouwinvest heeft belang bij het vernieuwen van de gevels. Er is nog geen definitieve toestemming van Bouwinvest voor het vernieuwen van de gevels. Wel hebben Hebru en Bouwinvest een intentieovereenkomst gesloten waaruit de positieve grondhouding van Bouwinvest blijkt. De verwachting is dat deze partijen ook zullen komen tot definitieve afspraken.

Subsidie

Voor de uithuizing van het RICK uit het Muntcomplex is een provinciale subsidie verstrekt vanuit het programma Stedelijke Ontwikkeling van Weert c.q. de versterking van het stadshart. Deze subsidie is verstrekt onder de voorwaarde dat in de binnenstad woningen worden gerealiseerd, waaronder 25 sociale huurwoningen. Elders in de binnenstad zijn 10 sociale huurwoningen gerealiseerd. Dit betekent dat nog 15 sociale huurwoningen dienen te worden gerealiseerd. Voorwaarde voor het verkrijgen van de subsidie is, dat de projecten waarvoor subsidie is verstrekt uiterlijk op 1 juli 2021 gerealiseerd zijn. Voor onderhavige ontwikkeling is dat niet mogelijk. Met de provincie heeft overleg plaatsgevonden over een termijnverlenging. De provincie heeft aangegeven dat het een goede ontwikkeling is dat er extra sociale huurwoningen gerealiseerd worden. De provincie wil echter ook tot een afronding van het programma Stedelijke Ontwikkeling komen. In een bestuurlijk overleg op 10 februari 2021 is afgesproken dat een termijnverlenging tot 1 januari 2022 voor een beperkt aantal onderdelen van het programma in principe mogelijk is en dat via een aanpassing van de resultaatverplichting de realisatie van de sociale huurwoningen in de beschikking kan worden aangepast. Er dient wel sprake te zijn van een onomkeerbare situatie. Voorliggende overeenkomst is hiervoor belangrijk. De provincie maakt het voorbehoud ten aanzien van een akkoord door het cluster Subsidies en Juridische Zaken.

Aanbestedingsplicht

De verkoop van de opstallen van de gemeente aan Hebru is niet aanbestedingsplichtig omdat de gemeente Weert daarmee geen overheidsopdracht verstrekt tot bouw van de huurwoningen en de concertzaal. Het betreft een ontwikkeling voor rekening en risico van Hebru.

Voor zover de gemeente een overheidsopdracht verstrekt voor de renovatie van de gevels kan deze enkelvoudig onderhands worden gegund omdat de geraamde waarde de (gemeentelijke) aanbestedingsdrempels niet overschrijft.

Staatssteun

De verkoop zal plaatsvinden conform de door een onafhankelijk taxateur vastgestelde marktwaarde. Omdat de verkoop tegen marktwaarde plaatsvindt, is er geen sprake van staatssteun.

Financiële gevolgen

Behoud van de concertzaal en vernieuwing van de gevels heeft een negatief effect op de verkoopprijs. In de concertzaal kunnen nu immers geen woningen gerealiseerd worden. Omdat het een uitdrukkelijke wens is van de gemeente om de gevels te vernieuwen, heeft ook dit een drukkend effect op de verkoopprijs. Hebru moet immers investeren om deze gevels te vernieuwen terwijl deze vernieuwing geen opbrengsten genereert in de verhuur van woningen.

De verkoop van de bovenverdieping van het Muntcomplex heeft financiële gevolgen. De bovenverdieping van het Muntcomplex staat, vanwege de voorgenomen verkoop en herontwikkeling, op de voorraad. De betreffende objecten vertegenwoordigen per 31 december 2020 de volgende waardes op de balans.

Bouwdeel Beekstraat 27-29 De Roos	€ 170.268
Bouwdeel Beekstraat 27-29 RICK	€ 160.302
Bouwdeel Collegeplein 5 RICK	€ 60.355
Totaal	€ 390.925

Bij verkoop zal de voorraadwaarde van € 390.000 in mindering worden gebracht op de verkoopopbrengst. Het verschil tussen de verkoopopbrengst en de voorraadwaarde komt ten gunste van de exploitatie vastgoed op rekening 83200/4177.

Met de verkoop van de bovenverdieping van het Muntcomplex komt het eigenaarsonderhoud te vervallen. In de onderhoudsplanning is rekening gehouden met totaal € 12.283 onttrekking uit de MJOP 2021-2025 (1/5 de deel van € 27.443 voor bouwdeel RICK, € 16.988 voor bouwdeel Roos en € 16.988 voor Collegeplein 5). Voor de bovenverdieping van het Muntcomplex is € 2.302 aan storting MJOP 2021-2025 opgenomen (€ 1.028 bouwdeel Rick, € 637 bouwdeel Roos en € 637 Collegeplein 5). Vanwege de nieuwe systematiek vindt er geen correctie op de stortingen en de onttrekkingen plaats bij verkoop van objecten. De raad is akkoord gegaan met de werkwijze waarbij meevallers en tegenvallers met betrekking tot onderhoud met elkaar verrekend worden via de onderhoudsreserve. Jaarlijks worden de afwijkingen toegelicht.

Voor de jaarlijkse lasten van deze leegstaande bouwdelen is in de begroting een budget gereserveerd van € 41.718. Het gaat hier om budgetten betreffende eigenaarslasten als OZB, waterschap, zuiveringsheffing, riool-en reinigingsrecht, verzekering.

Bouwdeel Beekstraat 27-29 De Roos	€ 10.464
Bouwdeel Beekstraat 27-29 RICK	€ 20.445
Bouwdeel Collegeplein 5 RICK	€10.809
Totaal	€ 41.718

In de begroting 2021 is rekening gehouden met een positief verkoopresultaat van € 100.000. De financiële gevolgen van de verkoop worden verwerkt in de tussenrapportage. De opbrengst van de verkoop komt ten goede van de exploitatie vastgoed, conform de begroting 2021.

Uitvoering/evaluatie

Via de projectrapportage wordt de gemeenteraad op de hoogte gehouden van de voortgang.

Communicatie/participatie

N.v.t.

Advies raadscommissie

-

Bijlagen

1. Concept koopovereenkomst met bijlagen.
2. Taxatierapport (onder geheimhouding).

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,

secretaris,	de burgemeester,

M.J.M. Meertens	C.C. Leppink – Schuitema
-----------------	--------------------------

Nummer raadsvoorstel: DJ-1285473

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 9 maart 2021

besluit:

1. Kennis te nemen van en eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken betreffende de koopovereenkomst met Hebru Vastgoed C.V. inzake de herontwikkeling van de bovenverdieping van het Muntcomplex.
2. Geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijgevoegd taxatierapport op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet juncto artikel 10 lid 1 sub c artikel 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 14 april 2021.

De griffier,	De voorzitter,
M.H.R.M. Wolfs-Corten	C.C. Leppink – Schuitema