



Sector	: Ruimte	Openbaar:	<input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar:	<input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet:	<input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er:	Paul Joppen	Tel.:	(0495) 575 278
Portefeuillehouder(s)	: H.A. Litjens	Nummer B&W-advies:	BW-006698

ONDERWERP

SUWI-bedrijfsverzamelgebouw in het Complex Poort van Limburg.

ADVIES

1. instemmen met ~~de~~ het voorstel om een aanvullende claim aan het adres van UWV te richten als gevolg van hun vertrek uit Weert;
2. instemmen met de bijgevoegde brief aan UWV waarin de claim wordt verwoord.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:

Op 23 november 2011 heeft u ingestemd met het voorstel om voor een bedrag van € 110.714,09 aan desintegratieschade te claimen bij UWV. Deze schade is door UWV erkend en betaald. Daarnaast kent uw besluit het voorbehoud om in de toekomst andere financiële schade te claimen zoals huurderiving en verkoopschade. Het voorliggende collegevoorstel gaat hier op in.

Algemeen:

Sinds 2001 is gemeente Weert bezig om het SUWI bedrijfsverzamelgebouw te ontwikkelen. CWI/UWV is vanaf het begin ketenpartner geweest in deze ontwikkeling. Oorspronkelijk zou gemeente Weert per raadsbesluit van 18 april 2007 het bedrijfsverzamelgebouw in het Complex Poort van Limburg huren en onderverhuren aan CWI/UWV. In 2009 werd besloten om onder andere het bedrijfsverzamelgebouw aan te kopen waarmee het exploitatierisico bij gemeente Weert kwam te liggen.

In het voorjaar van 2011 liet UWV weten haar kantoor in Weert te zullen sluiten en niet langer een partner te zijn in de ontwikkeling van het SUWI bedrijfsverzamelgebouw.

Weert, 26 november 2013 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 11 maart 2014								

In te vullen door het B&W secretariaat:

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Akkoord | <input type="checkbox"/> Niet akkoord |
| <input checked="" type="checkbox"/> Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder | <input type="checkbox"/> Gewijzigde versie |
| <input type="checkbox"/> Anders, nl.: | |

Beslissing d.d.: 11-03-'14

Nummer: 25

De secretaris

Gemeente Weert bleef achter met een financiële strop: de bouw van het bedrijfsverzamelgebouw was immers in volle gang en kon niet meer worden stopgezet.

Argumenten:

Weliswaar heeft UWV een deel van de voorbereidingskosten vergoed door het betalen van een bedrag van € 110.714,09, gemeente Weert wordt geconfronteerd met de kosten van leegstand. Op 9 november 2012 is het bedrijfsverzamelgebouw opgeleverd. Tot op heden is gemeente Weert er niet in geslaagd om alternatieve gebruikers voor het bedrijfsverzamelgebouw ter vervanging van het UWV te vinden. In de zoektocht naar geschikte partijen loopt de gemeente telkens aan tegen de incurantheid van het gebouw als gevolg van de indeling van het SUWI-bedrijfsverzamelgebouw. Ten behoeve van het Werkpleinconcept heeft het gebouw ca. 1.000 m2 aan front-office, oftewel bijna een kwart van het gebouw. Deze ruimte is niet bruikbaar c.q. verhuurbaar als werkplek.

De huuropbrengst van het incurante gebouw is in september 2012 getaxeerd op € 89,23 /m2 verhuurbaar vloeroppervlak (VVO). Ter vergelijking; destijds is met UWV overeengekomen dat zij een huursom zou betalen van € 114,00/m2 VVO prijspeil 1 januari 2006 voor haar aandeel in het SUWI-bedrijfsverzamelgebouw. Hierdoor wordt de gemeente geconfronteerd met een structureel deficit van € 146.566,31.

Voorgesteld wordt om UWV als medeontwikkelaar van het Werkpleinconcept medeverantwoordelijk te houden voor een deel van dit deficit en dit bij hen te claimen. Op basis van het door UWV af te nemen aantal m2 kantoorruimte over een periode van 10 jaar is dit deficit berekend op een bedrag met een netto contante waarde van € 383.376,98.

Kanttekeningen:

UWV heeft destijds geen overeenkomst met gemeente Weert getekend. Het moment van ondertekenen heeft zij voor zich uit weten te schuiven tot het moment dat zij melding maakt van het vertrek uit Weert en het beëindigen van de samenwerking met de gemeente Weert inzake het SUWI bedrijfsverzamelgebouw. Alleen op basis van eerdere verslagen is de verantwoordelijkheid van UWV als partner in de ontwikkeling van het SUWI bedrijfsverzamelgebouw aannemelijk te maken.

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

Als UWV deze claim niet erkend dan kan alleen via juridische weg een schadevergoeding worden afgedwongen. De haalbaarheid van een dergelijke juridische procedure dient nog nader te worden onderzocht. Dit voorstel vraagt hier geen besluit op.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Het geclaimde bedrag komt ten goede van de Algemene Dienst.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ Organisaties/Instellingen
- ❖ Raadsleden

Nadere specificatie: Door middel van de bijgevoegde brief wordt een aanvullende claim aan het adres van UWV gericht.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ TILS-lijst
- ❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Kees Joosten, sector Inwoners
Michel Jans, sector Ruimte

Extern:

Niet van toepassing.

BIJLAGEN

Openbaar:

1. conceptbrief aan het UWV;
2. berekeningswijze van het deficit.

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

Aangetekend

UWV

de heer J.A.D.M. Achterberg

Postbus 58285

1040 HG AMSTERDAM

Weert, 18 maart 2014

Onderwerp : Complex Poort van Limburg

Geachte heer Achterberg,

In het najaar van 2011 hebben wij veelvuldig gesproken over het vertrek van het UWV uit Weert en de gevolgen die dit voor de gemeente Weert heeft voor de realisatie van het SUWI-bedrijfsverzamelgebouw in het Complex Poort van Limburg. Op basis van een verdeelsleutel zijn wij gekomen tot een afspraak voor het vergoeden van desintegratieschade door UWV voor een bedrag van € 110.714,09. Dit bedrag hebben wij inmiddels mogen ontvangen.

In onze brief van 5 december 2011 hebben wij gemeld in de toekomst een claim bij u neer te leggen voor andere financiële schade zoals huurderiving en verkoopschade. Op 9 november 2012 is het bedrijfsverzamelgebouw aan ons opgeleverd. Wij zijn er tot op heden niet in geslaagd om alternatieve gebruikers voor het bedrijfsverzamelgebouw ter vervanging van het UWV te vinden. In onze zoektocht naar geschikte partijen worden wij geconfronteerd met de incurantheid van het gebouw als gevolg van de indeling van het SUWI-bedrijfsverzamelgebouw. Ten behoeve van het Werkpleinconcept heeft het gebouw ca. 1.000 m² aan front-office. Deze ruimte is niet bruikbaar c.q. verhuurbaar als werkplek.

De huuroppbrengst van het incurante gebouw is getaxeerd op € 89,23 /m² verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) voor een casco gebouw. Ter vergelijking: wij zijn destijds overeengekomen dat u een huursom zou betalen van € 114,00/m² VVO prijspeil 1 januari 2006 voor uw aandeel in het gebruiksklare SUWI-bedrijfsverzamelgebouw. Wij worden hierdoor geconfronteerd met een structureel deficit van € 146.566,31. Daarnaast zou UWV een eenmalige bijdrage doen in kosten van het upgraden naar gebruiksklaar en een bijdrage in de gezamenlijke inventaris van € 1.100.173. Deze kosten komen nu volledig voor rekening van gemeente Weert.

Als medeontwikkelaar van het Werkpleinconcept houden wij u medeverantwoordelijk voor een deel van dit deficit. Op basis van het door u af te nemen aantal m² kantoorruimte over een periode van 10 jaar hebben wij dit deficit berekend op een bedrag met een netto contante waarde van € 383.376,98.

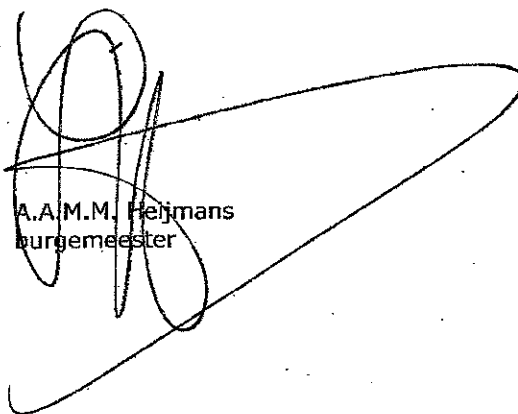
Wij verzoeken u ons zo spoedig mogelijk, doch in elk geval binnen 4 weken na dagtekening van deze brief, te berichten of u de aansprakelijkheid voor het door uw vertrek ontstane deficit erkent.

Indien u nog vragen heeft, dan kunt u contact opnemen met de heer P. Joppen, telefoon 0495 - 575 278 of <mailto:p.joppen@weert.nl>.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



M.H.F. Knaapen
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlage(n) : onderbouwing

Claim UWV

huurprijs 114/m2 VVO prijspeil 1 januari 2006

BVG 4083 m2 BVO 3728 m2 VVO
 UWV 1068 m2 BVO 975 m2 VVO 1,73%

Hermans € 328.983,35
 Hermans 3687 m2 VVO
 Hermans € 89,23 /m2 VVO

1,73%

	Index	huursum	getaxeerd	opbrengst totaal	getaxeerd	deficit	opbrengst UWV	deficit a.g.v. vertrek UWV	NCW
0	2006	€ 114,00							
1	2007	€ 115,97							
2	2008	€ 117,98							
3	2009	€ 120,02							
4	2010	€ 122,10							
5	2011	€ 124,21							
6	2012	€ 126,36							
7	2013	€ 128,54	112,77	€ 479.208,01	€ 89,23	€ 332.641,69	€ 125.947,58	€ 38.337,70	€ 38.337,70
8	2014	€ 130,77		€ 487.498,31	€ 90,77	€ 338.396,40	€ 127.516,09	€ 39.000,94	€ 38.337,70
9	2015	€ 133,03		€ 495.992,03	€ 92,34	€ 344.250,65	€ 129.722,12	€ 39.675,66	€ 38.337,70
10	2016	€ 135,33		€ 504.511,65	€ 93,94	€ 350.206,19	€ 131.966,31	€ 40.362,05	€ 38.337,70
11	2017	€ 137,67		€ 513.299,70	€ 95,56	€ 356.264,76	€ 134.249,33	€ 41.060,31	€ 38.337,70
12	2018	€ 140,05		€ 522.118,79	€ 97,22	€ 362.428,14	€ 136.571,84	€ 41.770,65	€ 38.337,70
13	2019	€ 142,48		€ 531.151,40	€ 98,90	€ 368.698,14	€ 138.894,53	€ 42.493,28	€ 38.337,70
14	2020	€ 144,94		€ 540.340,32	€ 100,61	€ 375.076,62	€ 141.338,10	€ 43.228,42	€ 38.337,70
15	2021	€ 147,45		€ 549.688,21	€ 102,35	€ 381.565,45	€ 143.783,25	€ 43.976,27	€ 38.337,70
16	2022	€ 150,00		€ 559.197,82	€ 104,12	€ 388.166,53	€ 146.270,70	€ 44.737,06	€ 38.337,70

€ 383.376,98