

advies
aan b&w

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	: N.V.T.	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Luc Hotterbeekx Tel.: (0495) 575 512	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels en: H.W.J. Coolen	Nummer B&W-advies: BW-005684

5697

ONDERWERP

Object "Het Holletje" Bernhardlaan 8 te Weert

ADVIES

1. In principe instemmen met verkoop object "Het Holletje" Bernhardlaan 8 te Weert aan marktpartij (nr.4) Topfysiotherapie van der Zanden V.O.F. voor een verkoopprijs van € 332.272 k.k.
2. Met marktpartij (nr.3) Mensana, Punt Welzijn, SGL, Riagg Zuid en De Loods actief op zoek gaan naar een andere locatie waar hun initiatief vorm kan worden gegeven.
3. Afdelingshoofd Projectontwikkeling machtigen tot ondertekening van de verkoopovereenkomst met inachtneming van punt 2.

TOELICHTINGRelatie met vorig voorstel:

B en W besluit 2 oktober 2012 tot het instellen van een eindtermijn d.d. 15 november 2012 voor het indienen van een bod tot koop dan wel huur door belangstellenden voor het object "Het Holletje" Bernhardlaan 8 te Weert. Met dit besluit wordt uitvoering gegeven aan raadsmotie V, nr. 1 van de begrotingsbehandeling 2012.

Algemeen:

In het object "Het Holletje" gelegen aan de Bernhardlaan 8 te Weert was tot maart 2012 een kinderdagverblijf gehuisvest. Met ingang van maart 2012 is het object "Het Holletje" als leegstaand aan te merken aangezien het kinderdagverblijf is verhuisd naar de Brede scholen Keent en Moesel.

Het Vastgoedcluster, afdeling Projectontwikkeling, is bij de aanvang van haar werkzaamheden per 1 april 2012 actief de markt opgegaan om het object te verkopen of te

Weert, 6 februari 2013	De directeur, <i>bla</i>	S	B	W	W	W	W
		akkoord	<i>[handwritten initials]</i>	<i>[handwritten initials]</i>	<i>[handwritten initials]</i>	<i>[handwritten initials]</i>	<i>[handwritten initials]</i>
		bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 19 februari 2013							

Beslissing d.d.:

Nummer: 7

De secretaris,

Akkoord met advies

19 FEB. 2013

Totaal aantal pagina's: 4
Pagina 1

verhuren. Een viertal marktpartijen hebben hun interesse getoond voor "Het Holletje" voor koop dan wel huur. Deze vier marktpartijen hebben vervolgens een bod gedaan aan het Vastgoedcluster voor koop dan wel huur van het object. Als deadline voor het indienen van een bod werd gesteld een eindtermijn d.d. 15 november 2012. De vier marktpartijen hebben allen vóór deze eindtermijn gereageerd. Het Vastgoedcluster heeft het object in mei 2012 laten taxeren door een externe erkende taxateur. Volgens deze taxatie bedroeg de marktconforme huurprijs per jaar € 35.000, de vraagprijs voor verkoop bedroeg € 389.000 k.k. Op basis van deze taxatie is een taxatiewaarde voor het object "Het Holletje" bepaald van € 340.000 k.k.

Onderstaand worden weergegeven de biedinggegevens van de vier marktpartijen voor het object "Het Holletje" gelegen aan de Bernhardlaan 8 te Weert:

Marktpartij	Activiteit / doelstelling	Koop c.q. Huur	Kanttekeningen
1. MmmmeEr V.O.F.	Het creëren van een moderne dagvoorziening en nachtopvang voor geriatrische cliënten tussen 50 en 99 jaar. Het accent ligt op sociale, culturele en medische aspecten. Alles onder één dak – voorziening binnen de wijk Moesel realiseren.	Huur; € 35.000 per jaar met de optie om over 2 jaar het pand te kopen.	* Niet AWBZ - gecertificeerd; * Aanbod past niet in het toekomstbeeld WMO - begeleiding (gericht op 1 doelgroep, de gemeente gaat voor integraal).
2. Kinderdagverblijf Tante Pollewop	Flexibel kinderopvangcentrum. Willen 4 of 5 groepen exploiteren, per groep maximaal 12 kinderen onder leiding van 10 pedagogische medewerk(st)ers. Dagopvang 0 – 4 jaar.	Huur; Willen de eerste 3 jaar een aangepast huurbedrag, lager dan € 35.000 per jaar i.v.m. aanlooperperiode.	* Marktpartij wenst de eerste 3 jaar een lagere huur te betalen; * Bod is lager dan dat van andere marktpartijen en daarmee niet interessant.
3. Mensana, Punt Welzijn, SGL, Riagg Zuid en De Loods	Integrale dagvoorziening in en voor de wijk Moesel i.v.m. kantelen en verbreden W.M.O. In de aanloop dagbesteding met inloofunctie in en voor de wijk. Diverse instellingen ondersteunen dit initiatief (Riagg – Zuid, SGL, De Loods, Punt Welzijn). Proefperiode van 2 jaar. Willen dat de gemeente gedurende de eerste 2 jaar garant staat voor evt. nadelige resultaten van dit project tot maximaal het geraamde kostennivo van € 83.500. De link leggen met Wijkcentrum Moesel.	Huur; € 35.000 per jaar. Proefperiode van 2 jaar en vragen of de gemeente garant wil staan voor evt. nadelige resultaten tot maximaal € 83.500.	* Innovatief voorstel dat vooruitloopt op de transitie AWBZ-begeleiding naar de WMO. * Past bij het gemeentelijk beleid en biedt kansen om ervaring op te doen met de transitie. * Aanbod voor 2 jaar, daarna verantwoordelijkheid gemeente. * Transitie vertraagd door val kabinet.
4. Topfysiotherapie van der Zanden V.O.F.	Gezondheidscentrum nieuwe stijl ontwikkelen. Hierin zullen diverse (para) medische disciplines samenwerken t.b.v. doelmatige en efficiënte	Koop; Bod bedraagt € 332.272 k.k.	* Het bod is reëel en verkoop past binnen de doelstellingen van het Vastgoedcluster.

	zorg. Het centrum zal een lokale en regionale functie krijgen.		
--	--	--	--

Uit bovenstaande gegevens blijkt dat het bod van Topfysiotherapie van der Zanden V.O.F. economisch het meest aantrekkelijk is en past binnen de verkoopstrategie van de gemeente.

Argumenten:

Topfysiotherapie van der Zanden V.O.F. is de enige marktpartij die een direct bod tot koop heeft gedaan. De uiteindelijk geboden koopprijs van € 332.272 k.k. door Topfysiotherapie van der Zanden V.O.F. valt binnen de gestelde marge van koopprijs op basis van taxatiewaarde. Ook voldoet het initiatief van deze marktpartij aan de motie van de raad van 7 november 2012, betreffende het aanzuiveren en mogelijk zelfs versterken van de vermogenspositie van de gemeente door middel van verkoop van gronden en / of bezittingen.

Voorgesteld wordt om het object "Het Holletje" gelegen aan de Bernhardlaan 8 te Weert te verkopen aan Topfysiotherapie van der Zanden V.O.F. voor de koopprijs van € 332.272 k.k.

Tegelijkertijd gaan we als gemeente op zoek naar een alternatieve locatie voor Mensana, Punt Welzijn en partners om te onderzoeken of eventueel op een andere locatie de gewenste experimenteer - ervaring kan worden opgedaan. Het Vastgoedcluster en de afdeling OCSW trekken hierin samen op. Vanuit het Vastgoedcluster wordt intensief medewerking verleend aan de afdeling OCSW voor het vinden van een toekomstige geschikte alternatieve locatie voor Mensana, Punt Welzijn en partners.

Kanttekeningen:

Gelet op de hoogte van het verkoopbedrag dient de gemeenteraad in de gelegenheid te worden gesteld zijn wensen of bedenkingen kenbaar te maken. Een separaat raadsvoorstel wordt u nog aangeboden.

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

Afwikkeling van de verkooptransactie vindt plaats door het Vastgoedcluster, afdeling Projectontwikkeling. Ondertekening van de verkoopovereenkomst zal geschieden door het afdelingshoofd Projectontwikkeling.

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

De boekwaarde van het pand Het Holletje, Bernhardlaan 8, is nihil. De verkoopopbrengst is € 332.272 en wordt in het jaar 2013 als eenmalige baat verantwoord binnen het grondbedrijf, grootboeknummer G600104. Vervolgens zal verrekening plaatsvinden met de Algemene Reserve grondbedrijf.

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

- ❖ V.O.F., Kinderdagverblijf Tante Pollewop, Mensana, Punt Welzijn, SGL, Riagg Zuid en De Loods.

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing.

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

- ❖ Niet van toepassing.

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Wethouder H. Coolen.

Mathieu Dolders, Vastgoedcluster, afdeling Projectontwikkeling.

Peter Kuppens, Planeconoom, afdeling Projectontwikkeling.

Harry Wang, juridisch sectorcontroller, afdeling Projectontwikkeling.

Saskia Doek en Jack Westenberg afdeling OCSW.

Extern:

Niet van toepassing.

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing.

Niet-openbaar:

Niet van toepassing.