

advies  
aan b&w

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)	: A. F. van Eersel	Nummer B&W-advies: BW-006397

**ONDERWERP**

Complex Poort van Limburg

**ADVIES**

- instemmen met het advies om de mogelijkheden tot huisvesting van Punt Welzijn, de Roos en eventueel andere maatschappelijke instellingen in het business center in het Complex Poort van Limburg niet meer verder te onderzoeken;
- Punt Welzijn over het besluit te informeren door middel van de bijgevoegde concept brief en ambtelijk met hen op zoek te gaan naar alternatieven.


**TOELICHTING**Relatie met vorig voorstel:

In november 2012 is het business center in het Complex Poort van Limburg aan gemeente Weert opgeleverd. Sindsdien is er nog geen zicht op invulling. De gemeenteraad heeft de wens uitgesproken om het business center te vervreemden. Dat gaat gepaard met een afwaardering op de investering - momenteel ca. € 6,9 miljoen - maar daarentegen loopt de gemeente geen verdere exploitatierisico's.

Daarnaast wacht Punt Welzijn sinds het bericht dat het SUWI-bedrijfsverzamelgebouw niet gerealiseerd gaat worden op antwoord op de vraag of zij nu wel of niet in het business center in het Complex Poort van Limburg worden gehuisvest. Het uitblijven van duidelijkheid maakt dat Punt Welzijn geen investeringen kan doen in betere huisvesting. Dit collegevoorstel is een eerste stap in deze duidelijkheid.

Algemeen:

Het SUWI-bedrijfsverzamelgebouw - i.e. het Werkplein en het Welzijnsplein - zoals de gemeente ooit voor ogen had zou een meerwaarde zijn geweest voor de gehele Weertse gemeenschap. In mei 2013 is er ambtelijk gestart om te bekijken of het mogelijk is om in

Weert, 5 september 2013		S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
De directeur, 		Behandeling uiterlijk in college van 10 september 2013						

Beslissing d.d.: 10 september 2013 Nummer: 15

De secretaris

Akkoord met advies.

Totaal aantal pagina's: 3  
Pagina 1

ieder geval een Welzijnsplein in het Complex Poort van Limburg te realiseren. Punt Welzijn samen met De Roos en aangevuld met andere sociaal maatschappelijke instellingen levert tevens een meerwaarde voor de Beekpoort.

Huisvesting van Punt Welzijn en De Roos op één locatie is niet vreemd: De Roos is het dienstencentrum van Punt Welzijn. Punt Welzijn is al geruime tijd op zoek naar definitieve huisvesting en voor de ambities van De Roos leidt het cultuurspoor 3 in de visie op de toekomst van het Muntcomplex/RICK niet tot een oplossing van knelpunten. In de vergadering van 3 september 2013 bent u door middel van een presentatie over dit scenario geïnformeerd.

#### Argumenten:

##### *Sterktes:*

1. De bundeling van maatschappelijke instellingen levert een Welzijnsplein;
2. Een Welzijnsplein heeft behoefte aan veel front office. Dat biedt het business center, want het ontwerp is in 2007 daar op uitgelegd. De aanwezigheid van veel front office komt overigens de courantheid van het business center op de verhuur-/verkoopmarkt niet ten goede.
3. Het gebouw is direct beschikbaar voor afbouw.

##### *Kansen:*

1. Met maatschappelijke instellingen als huurder is het business center interessant als beleggingsobject.
2. Het Welzijnsplein biedt versterking aan de Beekpoort als verblijfsgebied.
3. Weliswaar wordt er geen Werkplein gerealiseerd, maar wél een Welzijnsplein. Dit is een unieke meerwaarde voor de Weertse gemeenschap.

##### *Zwaktes:*

1. Om een Welzijnsplein te realiseren dient het business center te worden afgebouwd. De raming voor de afbouw bedraagt ca. € 2.9 miljoen. Zodra het business center wordt verhuurd aan instellingen die vrijgesteld zijn van BTW, dan wordt de BTW over de volledige investering in rekening gebracht. In totaal is dat een bedrag van (19% van € 6,9 miljoen en 21% van € 2,9 miljoen =) € 1,9 miljoen. Als gevolg van deze bedragen en de exploitatie van het business centrum dient de egalisatiereserve Complex Poort van Limburg opgehoogd te worden tot een bedrag van ca. € 7,75 miljoen – momenteel € 4 miljoen.
2. Daarnaast nemen eveneens de huisvestingslasten van Punt Welzijn en De Roos toe. Die worden voor de nieuwe situatie geraamd op een bedrag van jaarlijks € 548.000. De huidige huisvestingslasten bedragen € 252.500 euro. Daarnaast is er in Prioriteiten 2013 een bedrag van € 159.518 gereserveerd ten behoeve van de huisvesting van Punt Welzijn in het Complex Poort van Limburg. Dit betekent dus een jaarlijks tekort op de dekking van de huisvestingslasten van (€ 548.000 - € 252.500 - € 159.518 =) ca. € 135.000.

##### *Bedreigingen:*

1. Door het vertrek van De Roos naar het business center ontstaat er leegstand in het RICK. De huuropbrengsten bedragen jaarlijks ca. € 75.000.

Conclusie: realisatie van een Welzijnsplein in het business center vraagt om forse investeringen die leiden tot een hogere exploitatielast in de gemeentelijke begroting. Hiervoor is in deze omvang geen dekking. Daarom wordt voorgesteld om het scenario van Punt Welzijn en De Roos te huisvesten in het business center niet verder te onderzoeken.

##### *Alternatieven:*

Als Punt Welzijn niet in het business center gehuisvest kan worden, dan moet er gezocht worden naar alternatieven. Direct binnen en aan de centrumring zijn diverse bedrijfspanden beschikbaar. Deze zijn in eigendom bij zowel gemeente Weert als derden.

**Kanttekeningen:**

Een Welzijnsplein in de Beekpoort zou invulling geven aan versterking aan het gebied als verblijfsruimte. Vooralsnog is er geen zicht op een alternatieve invulling voor het business center.

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

Niet van toepassing.

**FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN**

Niet van toepassing.

**COMMUNICATIE/PARTICIPATIE**

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Organisaties/Instellingen

*Nadere specificatie:* Punt Welzijn

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Brief

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

**OVERLEG GEVOERD MET**

Intern:

Frank van Beeck, sector Inwoners  
Huub Driessen, sector Bedrijfsvoering  
Paul Verhappen, sector Ruimte

Extern:

Theo van Ekerschot, Punt Welzijn

**BIJLAGEN**

Openbaar:

1. concept brief aan Punt Welzijn.

Niet-openbaar:

Niet van toepassing



**GEMEENTE WEERT**

Punt Welzijn  
de heer T. van Ekerschot  
Postbus 112  
6000 AC WEERT

Weert, **10 SEP. 2013**

Onderwerp : huisvesting Punt Welzijn

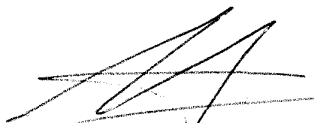
Geachte heer Van Ekerschot,

Op 3 juni 2013 hebben wij gesproken over de mogelijkheid om Punt Welzijn en De Roos te huisvesten in het Complex Poort van Limburg. Naar aanleiding van dit gesprek heeft een ambtelijke werkgroep de haalbaarheid van een dergelijk initiatief onderzocht. In de vergadering van 3 september 2013 hebben wij daar kennis van mogen nemen en in onze vergadering op 10 september 2013 besloten om omwille van de financiën dit initiatief niet verder te onderzoeken. Met dit besluit is er definitief geen plaats voor Punt Welzijn en/of De Roos in het Complex Poort van Limburg.

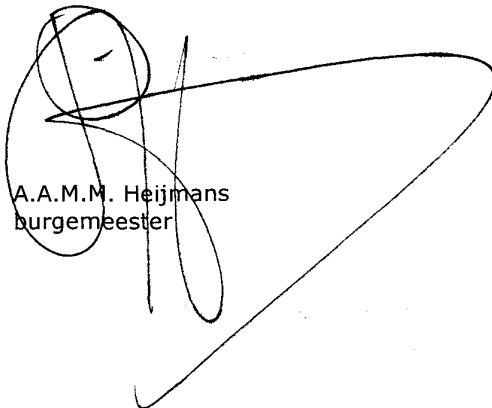
Wij beseffen dat u met dit besluit nog steeds geen zicht hebt op permanente huisvesting voor Punt Welzijn. Daarom wordt er in samenspraak met u gezocht naar een alternatief. U ontvangt daarom een uitnodiging voor deelname aan een ambtelijke werkgroep die zich over dit vraagstuk buigt.

Wij vertrouwen er op u hiermee voor zover voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,



M.H.F. Knaapen  
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans  
burgemeester

Beekstraat 54  
Correspondentieadres: Postbus 950, 6000 AZ Weert  
Telefoon: 14 0495 of (0495) 575 000 - Telefax: (0495) 541 554 - E-mail: gemeente@weert.nl  
Website: www.weert.nl

**ARCHIEFEXEMPLAAR (paraferen voor gezien; voor zover van toepassing)**

Samensteller:	Tegenlezer:	Jur. Contr.:	Fin. Contr.:	Hoofd:	Directeur:	Overl. andere afd./sector naam:	Afschrift naar:
