

Aan: leden van de gemeenteraad

doorkiesnummer: 575278
dictaat: PJ

Weert, 27 november 2012

Onderwerp: 14^e tussenrapportage commissie Ruimtelijke Ordening nieuwbouw Complex Poort van Limburg, stand van zaken medio oktober en november 2012
Bijlage(n): 14^e tussenrapportage

Geacht raadslid,

Op 23 september 2009 heeft de gemeenteraad kennis genomen van en eventuele wensen of bedenkingen kenbaar gemaakt op de realisatieovereenkomst met Hoogveld BV aangaande de verkoop en verwerving van gronden en te realiseren gebouwdelen van het Complex Poort van Limburg. De gemeenteraad heeft ingestemd met het verstrekken van een investeringskrediet van € 13,8 miljoen exclusief BTW.

In de vergadering van 6 juli 2011 heeft u ingestemd met het verstrekken van een aanvullend krediet van € 834.000 voor de verdere realisatie van het Complex Poort van Limburg en een aanvullend krediet van € 567.000 ten behoeve van de afbouw van het zalencentrum Poort van Limburg.

Na de informatiebijeenkomst van 15 februari 2011 is het navolgende afgesproken:

* elke raadsyclus de raadscommissie Ruimtelijke Zaken informeren over:

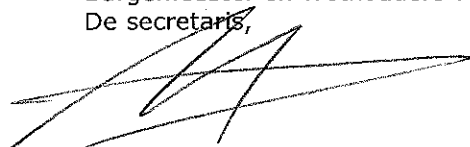
- voortgang inhoudelijke bijzonderheden;
- financiële tussenrapportage over kredieten en voorzieningen zoals vermeld in raadsvoorstel van 23 september 2009;
- de raad direct te informeren, indien er sprake is van een activiteit waarbij de kosten een bedrag van € 250.000 te boven gaan.

Daarnaast wordt u tussentijds geïnformeerd, wanneer er zich essentiële ontwikkelingen voor doen.

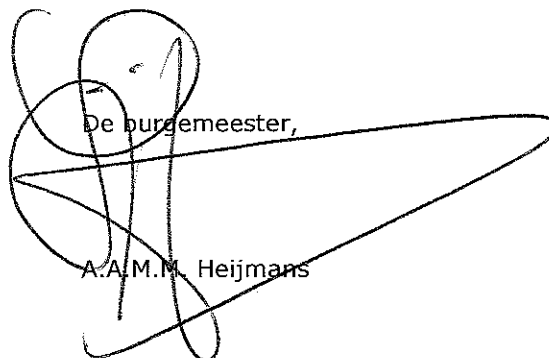
Bijgaand treft u de 14^e tussenrapportage aan over de periode medio oktober en november 2012.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Weert,
De secretaris,



M.H.F. Knaapen



De burgemeester,

A.A.M.M. Heijmans

Voortgangsrapportage Gemeenteraad			
Project Complex Poort van Limburg			
Bestemd voor	Raad	Periode	4 ^e kwartaal 2012
Status	Openbaar	Datum	27 november 2012

1. Organisatie	Gemeente Weert
a) bestuurlijk opdrachtgever	College van B&W, A. Kirkels (wethouder) en H. Litjens (wethouder)
b) ambtelijk opdrachtgever	T. Van Tilburg (afdelingshoofd Projectontwikkeling)
c) projectleider	P. Joppen
d) Externe partners	Hoogveld BV, de heer Nelissen (horecaondernemer)

2. Projectresultaat	realisatie van het Complex Poort van Limburg waarin opgenomen woningbouw (66 appartementen), kantoor- en commerciële ruimte (ca. 4.500 m ²), een zalencentrum (ca. 2.600 m ²) en een parkeergarage (145 parkeerplaatsen).
---------------------	---

3. Stand van zaken	
a) Voorafgaand	<ul style="list-style-type: none"> - 18-04-2007, instemmen huur ruimte in bedrijfsverzamelgebouw Poort van Limburg (gemeenteraad); - 23-09-2009, instemmen met realisatieovereenkomst met Hoogveld BV, krediet realisatie Complex Poort van Limburg € 13,8 miljoen (gemeenteraad); - 06-07-2011, instemmen met aanvullende kredieten van € 834.000 en € 567.000 ten behoeve van respectievelijk de verdere realisatie van het Complex Poort van Limburg en de afbouw van zalencentrum Poort van Limburg; beantwoording van de vragen gesteld in de commissie RO van 29 juni 2011 (gemeenteraad). - versterking van de ambtelijke organisatie voor het project Complex Poort van Limburg door het aantrekken van een externe projectleider – kosten worden gedekt uit budget onderuitputting loonkosten, omdat er momenteel geen andere dekkingsmiddelen kunnen worden ingezet – en oprichting van een regiegroep – samengesteld uit de verantwoordelijke portefeuillehouders, de adviseur Algemene Dienst, het afdelingshoofd Projectontwikkeling en de externe projectleider -, die wekelijks vergadert over de afstemming van ambtelijke en bestuurlijke activiteiten, regievoering en zo nodig bijstelling van voortgang en prioritering en externe communicatie. Per 1 maart 2012 is het ambtelijk opdrachtgeverschap overgedragen aan de heer T. van Tilburg, hoofd afdeling Projectontwikkeling. Dit is een logisch gevolg van het feit dat per 1 januari 2012 in de nieuwe organisatie alle gemeentelijke onroerend goed is ondergebracht bij de afdeling Projectontwikkeling. Daarnaast werkt de extern ingehuurde projectleider voor dit project vanuit de afdeling Projectontwikkeling. - de subsidie in het kader van de Van der Laan gelden is ontvangen. Een kopie van de beschikking is bijgevoegd. Deze gelden zijn ingezet voor de aanleg van de gemeenschappelijke buitenruimtes. Zodoende is er geen sprake van verkapte overheidssteun; - afrondende gesprekken met de heer Nelissen over de inhoud van de huurovereenkomst voor het zalencentrum; Nelissen is in

overleg met de familie Beelen over de huur van de Brasserie en met verschillende geldverstrekkers over de financiering van afbouw en inrichting van het zalencentrum. De heer Nelissen heeft aangegeven minder eenvoudig dan voorheen via de banken te kunnen financieren. Gemeente Weert heeft de heer Nelissen onder voorbehoud goedkeuring raad aangeboden om het zalencentrum inclusief de bouwkundige aanpassingen en de aard- en nagelvaste zaken voor een periode van 10 jaar te huren. Aan de gemeenteraad wordt een krediet groot € 678.000 gevraagd ter investering in de aard- en nagelvaste zaken (*noot: conform raadsvoorstel is op 6 juli 2011 een krediet groot € 567.000 beschikbaar gesteld ten behoeve van bouwkundige aanpassingen*). Totaal wordt er een bedrag van € 1.245.000 bij de exploitant van het zalencentrum in rekening gebracht. Dit leidt tot een aanvulling op de huursom. Het voorstel aan de raad voor de cyclus van december 2011 is ingetrokken, omdat de exploitant nog niet heeft getekend. De exploitant heeft de financiering door derden nog niet rond. Hij heeft de gemeente gevraagd om over de wijze van samenstelling van de aanvulling op de huursom na te denken. Ambtelijk is aan hem een handreiking gedaan. De hoogte van het nog te voteren krediet blijft ongewijzigd. De raad heeft gevraagd om een risicoanalyse voor de exploitatie van het zalencomplex op te stellen en na te denken over alternatieven voor de exploitatie van het zalencentrum. Deze zijn tijdens de werkvergadering op 18 januari 2012 besproken. Omdat de heer Nelissen op 1 februari 2012 geen duidelijkheid kon verschaffen over de haalbaarheid van zijn business case, is in een gesprek en daarnaast per brief bevestigd, dat gemeente Weert zich actiever openstelt voor andere gegadigden. Inmiddels zijn er gesprekken gaande met partijen over exploitatie en eventueel vervreemding van het zalencomplex. Op vrijdag 16 maart 2012 is op informele wijze vernomen, dat Bert Nelissen Holding bv geen lening van Rabobank zal ontvangen.

- Met de heer Nelissen is overeenstemming over het parkeren ten behoeve van het zalencentrum. Hij heeft hiervoor schriftelijk voor akkoord getekend. Dit vormt een integraal onderdeel van de huurovereenkomst, maar de uitgangspunten voor het parkeren zijn nog onderhavig aan besluitvorming door de raad. De raad heeft in de vergadering op 6 december 2011 gevraagd om een risicoanalyse voor het parkeren op te stellen. Deze is tijdens de werkvergadering op 18 januari 2012 besproken. De eerder schriftelijke overeenstemming over het parkeren wordt een integraal onderdeel van de huurovereenkomst voor zover het hier gaat over de parkeergarage in het Complex Poort van Limburg en de opwaardering van de parkeervoorziening aan de Penitentenstraat.
- Op 19 oktober 2011 vindt er bestuurlijk overleg plaats met UWV. Er wordt gesproken over de vergoeding van de reeds gemaakte kosten. UWV heeft voorgesteld om naar rato van het aantal m²'s de kosten van de initiatieffase – in totaal € 418.598,78 – te verrekenen. In een brief aan UWV zijn zij gevraagd een bedrag van (€ 418.598,78 x 1.068m²/4.038 m² =) € 110.714,09 aan de gemeente over te maken. Gemeente houdt zich het voorbehoud om eventueel aanvullende kosten te claimen. Zo wordt een dergelijke claim aan het ministerie en aan VNG voorbereid. Conform het raadsvoorstel van april 2007 zou UWV een bijdrage doen van € 1,1 miljoen ten behoeve van

	<p>de afbouw en inrichting van het bedrijfsverzamelgebouw – totale kosten geraamd op € 2,8 miljoen prijspeil 2007. Indien besloten wordt om het bedrijfsverzamelgebouw af te bouwen, dan dient een investering van vergelijkbare grootte te worden gedaan. Er wordt na oplevering van het gebouw bekeken in hoeverre een deel van de oorspronkelijke € 1,1 miljoen is te claimen.</p>
<p>b) Heden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Met de heer Nelissen zijn gesprekken gaande om tot andere oplossingen te komen. Met de heer Nelissen wordt nu gekeken naar andere mogelijkheden om zijn business case rond te krijgen. Hierbij wordt gedacht aan o.a. het er bij betrekken van andere (private) investeerders. - Omdat de bouw van het zalencentrum verder gaat, zijn er werkzaamheden in het kader van de bouwkundige aanpassingen uit het aanvullende krediet van € 567.000, die niet langer kunnen wachten op overeenstemming met de exploitant van het zalencentrum. Het bedrag van € 567.000 wordt in het geval van een alternatieve exploitant in rekening gebracht. - een ambtelijke werkgroep onderzoekt diverse alternatieven voor het toekomstige gebruik van het bedrijfsverzamelgebouw, waaronder vervreemding van het bedrijfsverzamelgebouw. Met marktpartijen wordt concreet onderhandeld over de hoogte van een bieding. Dit heeft geleid tot een voorlopige bieding van één marktpartij, die zelf in gesprek is met potentiële huurders. De hoogte van de uiteindelijke bieding hangt samen met de graad van verhuurde staat. E.e.a. wordt ambtelijk uitgewerkt. - verder lopen er gesprekken met potentiële huurders over de verhuur van de kantoorruimtes, die vrijkomen als gevolg van het afvallen van UWV. Dit hangt mede samen met het voorgaande punt: De hoogte van de uiteindelijke bieding op het bedrijfsverzamelgebouw hangt samen met de graad van verhuurde staat. Inmiddels heeft zich via een tussenpersoon niet alleen een mogelijke huurder voor het gehele bedrijfsverzamelgebouw gemeld, maar ook een mogelijke tweede kandidaat voor de aankoop van het bedrijfsverzamelgebouw. In de loop van het 3^e kwartaal 2012 wordt hierover meer duidelijkheid verwacht. - Een raadsvoorstel over uitbreiding van de parkeervoorziening aan de Penitentenstraat is ambtelijk in voorbereiding. Overige voorzieningen worden alleen aangeboden, zodra daar aantoonbaar behoefte aan is en deze tenminste budgetneutraal te exploiteren zijn. - In bouwteam worden de bestekken en bestekstekeningen afgerond ten behoeve van de afbouw van het bedrijfsverzamelgebouw, commerciële ruimtes en het zalencentrum. In december is hier de laatste hand aan gelegd. Tezamen met de oorspronkelijke overeenkomst en opdracht vormen deze de contractstukken voor de bouw van het Complex Poort van Limburg; - Op 26 september is er overeenstemming bereikt over de huur en exploitatie van het zalencentrum. Lindeboom Bierbrouwerij b.v. gaat het zalencentrum huren en de heer Bert Nelissen gaat het zalencentrum als huurder van Lindeboom exploiteren. Ambtelijk wordt de financiële paragraaf voor het raadsvoorstel over de verhuur van het zalencentrum afgerond. Gelijkzeitig met het raadsvoorstel wordt de getekende huurovereenkomst voor wensen en bedenkingen aan de raad voorgelegd. - Met provincie Limburg wordt overlegd over de subsidie van €

	<p>2,7 miljoen. In een brief is aan de provincie medegedeeld, dat aan de subsidievoorwaarde - stimulering van de werkgelegenheid als bestrijding van de vastgoedcrisis - is voldaan. De provincie heeft gevraagd om een nadere onderbouwing. Deze is aangeleverd, maar hier is nog geen formele reactie ontvangen. Inmiddels is er wél al geconstateerd dat de uitvoering conform de criteria van de subsidiebeschikking heeft plaatsgevonden. Dit is enkel van toepassing ingeval van vervreemding van het onroerend goed. Omdat we nu overgaan tot verhuur van het zalencentrum is dit geen risico-element.</p> <p>Gedeputeerde Staten heeft per brief laten weten geen bezwaren te hebben tegen vervreemden van het zalencentrum op voorwaarde dat het uitblijven van vermogenswinsten bij verkoop als gevolg van de verstrekte subsidie kan worden aangetoond.</p> <ul style="list-style-type: none"> - De gesprekken met potentiële huurders voor het bedrijfsverzamelgebouw lopen nog steeds. Echter, momenteel leidt de veelheid aan keuzemogelijkheden niet tot een besluit bij deze partijen. Naar verwachting komt hier geen uitsluitel over eerder dan bij het scheiden van de markt i.e. de oplevering van het bedrijfsverzamelgebouw. Het uitblijven van concrete huurovereenkomsten heeft overigens als gevolg dat er over de gesprekken over vervreemding van het bedrijfsverzamelgebouw geen voortgang is te melden. Een nieuwe partij heeft zich gemeld voor de huur van het bedrijfsverzamelgebouw. De planologische en technische mogelijkheden worden momenteel verkend.
c) Doorkijk	<ul style="list-style-type: none"> - 4^e kwartaal 2012: de huurovereenkomst voor het zalencentrum wordt voor wensen en bedenkingen aan de raad voorgelegd; behandeling vindt plaats in de cyclus van december 2012. - 1^e helft 2013: raadsvoorstel uitbreiding parkeervoorziening in de directe omgeving van het Complex Poort van Limburg. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de voorwaarde zoals gesteld in de bouwvergunning afgegeven op 4 september 2007. - 1^e helft 2013: voorstel aan de raad van alternatieven voor het toekomstige gebruik en vervreemding van het kantorengedeelte, waarna er besluitvorming plaatsvindt.
4. Kwaliteit	X
Vastgestelde PvE d.d. 23 september 2009	<p><i>Drie kleuren: groen (conform bestuursopdracht), oranje (aandachtspunt) of rood (negatieve afwijking). Bij oranje en rood wordt een toelichting en oplossingsrichting gegeven.</i></p> <p>De kwaliteit is omschreven in de realisatieovereenkomst van september 2009. Aanpassingen hierop zijn aan de raad voorgelegd in de vergadering van 6 juli 2011. Hier zijn geen afwijkingen te melden.</p>

		X	
5. Tijd		X	
Vastgestelde planning d.d. 6 juli 2011	<p><i>Drie kleuren: groen (conform bestuursopdracht), oranje (aandachtspunt) of rood (negatieve afwijking). Bij oranje en rood wordt een toelichting en oplossingsrichting gegeven.</i></p> <p>Inmiddels is er sprake van een vertraging, die naar zeggen van de aannemer niet meer gedurende de afbouwfase kan worden goedge maakt. Oplevering staat gepland voor begin november 2012. Met de aannemer worden afspraken gemaakt, zodat desgewenst afbouw van (onderdelen) van het complex nog vóór oplevering kan starten.</p> <p>Voor de mogelijke afbouw van het bedrijfsverzamelgebouw moet nog een planning worden opgesteld. Dit is afhankelijk van verdere besluitvorming.</p>		
6. Geld		X	
Vastgestelde krediet d.d. 23 september 2009 en 6 juli 2011	<p><i>Drie kleuren: groen (conform bestuursopdracht), oranje (aandachtspunt) of rood (negatieve afwijking). Bij oranje en rood wordt een toelichting en oplossingsrichting gegeven.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 23-09-2009: € 13,8 miljoen krediet realisatie Complex Poort van Limburg; - 06-07-2011: € 834.000 aanvullend krediet verdere realisatie Complex Poort van Limburg; - 06-07-2011: € 567.000 aanvullend krediet afbouw zalencentrum Poort van Limburg. <p>Met het beschikbaar stellen van het aanvullende krediet zijn de meerkosten als gevolg van aanpassingen op de oorspronkelijke realisatieovereenkomst gedekt.</p>		
7. Risicoparagraaf	<ul style="list-style-type: none"> - er bestaat een risico op leegstand, omdat er nog geen definitieve gebruikers zijn voor het zalencentrum en/of het bedrijfsverzamelgebouw. - Het aanvullend krediet van € 567.000 betreft een tijdelijke dekking uit de egaliseringsreserve en vormt daarmee onderdeel van het betrokken raadsvoorstel. - door het wegvallen van UWV als huurder is er een taakstelling om voor de kantoren een koper of een huurder te vinden. Indien dit niet slaagt, dan dienen de kantoren zelf te worden afgebouwd, waarbij naar verwachting het budget ontoereikend is. 		
8. Besluit	Kennismemen van deze tussenrapportage.		
Volgende tussenrapportage			cie. RO 17 januari 2013 dan wel tussentijds