

Vergadering van de gemeenteraad van 28 januari 2015

Portefeuillehouder : A.F. van Eersel

Behandelend ambtenaar : Paul Verhappen

Nummer raadsvoorstel: RAD-001042

Doorkiesnummer : (0495) 57 52 84

Agendapunt: -

ONDERWERP

1. Kennisnemen van en wensen en/of bedenkingen kenbaar maken betreffende de exploitatie-overeenkomst met C'wartier BV voor het voormalige stadhuis aan de Beekstraat.
2. Geheimhouding opleggen met betrekking tot bijgevoegde exploitatie-opzet van C'wartier op grond van artikel 10 lid 2 sub b. en g. van de Wet Openbaarheid van Bestuur.
3. Besluiten om een verbouwings- en exploitatiekrediet van € 500.000,- beschikbaar te stellen aan C'wartier.
4. Besluiten om een budget van € 174.600,- beschikbaar te stellen (het in de begroting opgenomen bedrag van € 174.600,- voor het voormalig stadhuis), ten behoeve van schoonmaak, huur en servicekosten archief, OZB-eigenaar, verzekeringen, groot onderhoud en BTW voor het voormalig stadhuis.
5. Besluiten om in 2015 een budget van € 18.000,- beschikbaar te stellen (uit het in de begroting opgenomen bedrag van € 20.732,- voor de aankoop van museale collectie) alsmede besluiten tot een taakstelling erfgoedcluster van € 6.100,- , ten behoeve van schoonmaak, huur en servicekosten archief, OZB-eigenaar, verzekeringen, groot onderhoud en BTW voor het voormalig stadhuis en in 2016 een structurele oplossing regelen via de begroting.
6. Besluiten een krediet van € 300.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van het doen van aanpassingen aan het voormalig stadhuis voor Punt Welzijn, de jaarlast van € 36.000,- ten laste brengen van de in de begroting opgenomen prioriteit van € 158.000,- (structurele huisvestingslasten van Punt Welzijn) en het restant van de prioriteit in 2015 in te zetten ten gunste van de taakstelling GUN-regeling.
7. Geheimhouding opleggen met betrekking tot bijgevoegde second opinion op grond van artikel 10 lid 2 sub b. en g. van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

AANLEIDING EN DOELSTELLING

In het verleden is besloten om een nieuw gemeentehuis te bouwen. Het gebied waarin het voormalig stadhuis is gelegen, het Beekstraatkwartier, wordt in de toekomst herontwikkeld. Om de tijd tot herontwikkeling te overbruggen is gekozen voor een invulling die dient als een overgangssituatie. Het is de maatschappelijke verantwoordelijkheid van de gemeente om ook gedurende de overgangssituatie zorg te dragen voor een aantrekkelijk gebied. Als overgangssituatie wordt voorgesteld om te kiezen voor een transitie-exploitatie: een situatie van het stadhuis in gebruik door haar gemeentelijke apparaat naar een herontwikkeling van het gebied Beekstraatkwartier. Deze transitie-exploitatie is mogelijk via het sluiten van een exploitatie-overeenkomst.

PROBLEEMSTELLING

Bestuursopdracht

Het voormalige stadhuis aan de Beekstraat staat sinds medio april 2014 grotendeels leeg. In april 2013 heeft de gemeenteraad de herziene bestuursopdracht voor het Beekstraatkwartier vastgesteld (**bijlage 1**). De herziene bestuursopdracht beschrijft de procesaanpak om te komen tot een overgangssituatie tot herontwikkeling. Hiervoor is gekozen omdat herontwikkeling van het gebied onder de huidige marktomstandigheden niet mogelijk is. Uitgangspunt is ook, dat

gedurende de periode tot start van een toekomstige herontwikkeling, het gebied moet blijven functioneren, levendig moet blijven en publiek moet blijven aantrekken. Dit vraagt om een goede oplossing. Als oplossingsrichtingen geeft de bestuursopdracht sloop of behoud van het stadhuis aan.

De bestuursopdracht verwijst ook naar de visie op het stadshart, die eind 2013 is vastgesteld als onderdeel van de structuurvisie Weert 2025. De visie op het stadshart sluit aan bij de in de bestuursopdracht geformuleerde uitgangspunten voor het Beekstraatkwartier. In de visie op het stadshart neemt de gemeente haar maatschappelijke verantwoordelijkheid om te zorgen voor een goede invulling van het stadshart.

In de bestuursopdracht is aangegeven dat besluitvorming door de raad plaatsvindt in 2 stappen:

1. Principe besluitvorming over de invullingsmogelijkheden sloop dan wel behoud van het gebouw
2. Definitieve besluitvorming over de gekozen invulling

Het 1^e besluitvormingsmoment is aan de orde geweest op 28 mei 2014. De raad heeft toen het principebesluit genomen om het stadhuis aan de Beekstraat te behouden.

Het 2^e besluitvormingsmoment is nu aan de orde.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

Onderzochte scenario's en risico-analyse

Er is een aantal scenario's onderzocht variërend van sloop van het gebouw tot behoud van het gebouw met een bepaalde invulling. Op 18 september 2013 is de notitie "Tijdelijke invulling Beekstraatkwartier" besproken in de informatieve commissie RO. Er is besproken dat in 1^e instantie de scenario's C7 (C'Magne) en C9 (instellingen) interessant zijn om verder uit te werken, te onderzoeken of het erfgoedhuis kan aansluiten en of Skice (C5) kan worden ondergebracht. Tevens is afgesproken om het initiatief van D66 (stadspark) door te rekenen. De stand van zaken van deze uitwerking is op 4 december 2013 gepresenteerd aan de informatieve commissie RO. Er is aangegeven dat het goed is om een extern adviesbureau een juridische en financiële risico-analyse te laten uitvoeren. Deze risico-analyse is uitgevoerd door de STEC-groep. Op 19 februari 2014 en op 13 mei 2014 heeft STEC haar bevindingen gepresenteerd aan de (informatieve) commissie RO. STEC heeft de gemeente geadviseerd om zich te richten op 2 scenario's:

- Urban Unity van C'Magne
- De combinatie van C'Magne en Skice.

Exploitatie-overeenkomst C'wartier

Mede op basis van het advies van de STEC-groep zijn in maart 2014 met C'Magne gesprekken gestart. In april 2014 is een intentie-overeenkomst gesloten tussen de gemeente en C'Magne waarin een aantal zaken is opgenomen die in de exploitatie-overeenkomst zijn uitgewerkt. Ook heeft overleg plaatsgevonden met Skice. Er is, conform bestuursopdracht, ingestoken op een situatie waarbij de gemeente te maken heeft met één contractpartij. Aan Skice is aangegeven dat hun ShoppingLab onderdeel kan uitmaken van de exploitatie van het voormalige stadhuis, maar dat C'Magne en Skice hier onderling afspraken over moeten maken. In dat kader hebben diverse overleggen tussen C'Magne en Skice plaatsgevonden in een positieve sfeer. Dit heeft geleid tot concrete afspraken over samenwerking. Terwormdael BV (de moedermaatschappij van C'magne) en Skice richten voor de exploitatie van het oude stadhuis een samenwerkingsverband op in de vorm van C'wartier BV.

C'wartier BV neemt, door het aangaan van een exploitatie-overeenkomst met de gemeente, de exploitatie van het voormalige stadhuis over van de gemeente en verhuurt ruimtes aan diverse gebruikers passend bij de concepten Urban Unity en ShoppingLab: een verzamelplaats waar cultuur, werk en ontspanning bij elkaar komen: jonge doelgroep, startende creatieve ondernemers, broedplaats, hip hop, werken en leren, cultuur, bruisend stadsleven, dans en muziek, exposities, events, vergaderen, ontspanning, innovatieve winkelconcepten, tijdelijke woonruimte etc. De exploitatie van C'wartier BV moet worden gezien als een transitie-exploitatie: een overgangssituatie van het stadhuis in gebruik door haar gemeentelijke apparaat naar een herontwikkeling van het gebied Beekstraatkwartier.

Met C'wartier BV is na ambtelijk overleg, in aanwezigheid van medewerkers van de STEC-groep, overeenstemming bereikt over bijgevoegde exploitatie-overeenkomst (**bijlage 2**). In deze exploitatie-overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de exploitatie van het voormalige stadhuis. Met het aangaan van een overeenkomst met C'wartier wordt voldaan aan het gestelde in de bestuursopdracht om, bij behoud van het gebouw met een bepaalde invulling, een overeenkomst aan te gaan met één partij.

Punt Welzijn

Met Punt Welzijn zijn gesprekken gevoerd om te bezien of haar kantoorfunctie (nu gehuisvest in de Maasstraat) gedurende de periode van de transitie-exploitatie in het voormalige stadhuis kan worden ondergebracht. Al lange tijd wordt gezocht naar nieuwe huisvesting voor Punt Welzijn omdat de kwaliteit van de huidige huisvesting in de Maasstraat matig is. Het streven is om te komen tot een huurovereenkomst tussen C'wartier BV en Punt Welzijn. Punt Welzijn betaalt huur en servicekosten aan C'wartier. Punt Welzijn is een zelfstandige organisatie, maar is financieel afhankelijk van gemeentelijke subsidies. De gemeente heeft er dus belang bij om afspraken te maken over de huurprijs en heeft daarom aan Punt Welzijn kaders meegegeven. De huidige jaarlijkse huisvestingslasten van Punt Welzijn in de Maasstraat mogen niet worden overschreden. Aanvullend op dit bedrag kan Punt Welzijn, voor een bedrag van € 300.000,-, aanpassingen doen aan de ruimtes die zij gebruiken. Hiermee is een jaarlast gemoeid van € 36.000,-. In de begroting is € 158.000,- opgenomen voor structurele huisvestingslasten van Punt Welzijn. Voorgesteld wordt om van deze prioriteit € 36.000,- te gebruiken om aanpassingen te doen in het oude stadhuis door en voor Punt Welzijn. Voorgesteld wordt om het restant in 2015 in te zetten ten gunste van de taakstelling GUN-regeling. De begrotingspost (prioriteit) van € 158.000,- blijft de komende jaren in stand c.q. beschikbaar. Per jaar zal bekeken worden of het restant kan vrijvallen.

In de exploitatie-overeenkomst is aangegeven dat deze overeenkomst pas rechtskracht krijgt op het moment dat de huurovereenkomst met Punt Welzijn is ondertekend. Voorwaarde om dit voorstel op 28 januari 2015 in de raad te behandelen is dat deze huurovereenkomst vóór die datum tot stand is gekomen.

Archief

Het archief en museumopslag blijven in hun huidige omvang voorlopig gebruik maken van het voormalig stadhuis. Er wordt een huurovereenkomst gesloten tussen C'wartier en de gemeente. Het betreft de in de kelder aanwezige archiefbewaarplaats en het merendeel van overige ruimtes in de kelder, alsmede kantooruimte op de begane grond. Voor de periode van gebruik wordt minimaal 2 jaar aangehouden, maar dit is afhankelijk van het moment waarop een structurele oplossing beschikbaar is voor deze functies. Op dit moment is niet aan te geven wanneer dat zal zijn. In dat kader vindt momenteel onderzoek plaats naar huisvesting van de archiefbewaarplaats in het nieuwe stadhuis.

In het oude stadhuis worden geen investeringen meer gedaan ten behoeve van het archief en museumopslag, tenzij deze functies hier nog langdurig gehuisvest moeten blijven, omdat een structurele oplossing op zich laat wachten.

Financiële aspecten

Onderhoud gebouw

De afgelopen jaren is slechts matig onderhoud uitgevoerd aan het voormalige stadhuis. Dit gelet op de beoogde herontwikkeling van het Beekstraatkwartier aansluitend op de verhuizing naar het nieuwe stadhuis. Nu herontwikkeling voorlopig niet aan de orde is en wordt voorgesteld om het stadhuis te behouden en in te zetten op een transitie-exploitatie, moet er rekening mee gehouden worden dat de komende jaren investeringen nodig zijn om het gebouw te kunnen blijven gebruiken.

In de exploitatie-overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het onderhoud. Zowel de exploitant als de gemeente nemen een deel van het onderhoud voor hun rekening. Er is gekozen voor een oplossing waarbij de exploitant primair verantwoordelijk is voor het onderhoud van het gebouw gedurende de exploitatie-periode. De gemeente staat voor groot- c.q. vervangingsonderhoud aan de lat. In de overeenkomst is dit onderdeel nader uitgewerkt, waarbij afspraken zijn gemaakt over welke onderhoudswerkzaamheden worden betaald door C'wartier en welke door de gemeente.

Gemeentelijke begroting

In de begroting 2015 is een bedrag opgenomen van € 174.600,-. Dit zijn de kosten conform de huidige situatie, waarbij het archief is gehuisvest in het oude stadhuis en er geen exploitatie-overeenkomst wordt gesloten. Om dit bedrag te halen moet een aantal maatregelen worden genomen: er moet fors worden bezuinigd op beveiliging, schoonmaak en energielasten. Inmiddels zijn er maatregelen genomen om ervoor te zorgen dat alleen de ruimtes die in gebruik zijn worden verwarmd. Tot voor kort werd het gehele gebouw verwarmd hetgeen aanzienlijke kosten met zich meebracht.

Gemeentelijke lasten na aangaan exploitatie-overeenkomst

Wordt er met C'wartier een exploitatie-overeenkomst gesloten dan is er nog steeds sprake van gemeentelijke lasten. In de situatie dat het gemeentelijk archief/museumopslag nog gebruik maakt van het oude stadhuis zijn de jaarlijkse lasten als volgt:

• Schoonmaak archief	€ 14.400,-
• Huur archief/museumopslag	€ 18.200,-
• Servicekosten archief/museumopslag	€ 45.700,-
• Receptiekosten	€ 10.000,-
• OZB-eigenaar	€ 11.700,-
• Verzekeringen	€ 11.600,-
• Storting groot onderhoud	€ 60.000,-
• BTW-last	€ 27.100,-
Totaal	€198.700,-

De jaarlijkse lasten zijn daarmee hoger dan het opgenomen bedrag van € 174.600,- in de begroting 2015. Dekking van het resterende bedrag van € 24.100,- wordt als volgt voorgesteld: een bedrag van € 18.000,- van het in de begroting opgenomen bedrag van € 20.732,- voor de aankoop van museale collectie en een taakstelling erfgoedcluster van € 6.100,-.

Het archief blijft in zijn huidige omvang (archiefbewaarplaats en kantoorwerkplekken) in het oude stadhuis gehandhaafd tot er een structurele oplossing voor het archief beschikbaar is. Ook wordt een aantal ruimtes gebruikt voor museumopslag. Zodra voor deze functies geen gebruik meer wordt gemaakt van het voormalige stadhuis dalen de huisvestingslasten tot € 106.000,-. Kosten archief/museumopslag voor schoonmaak, huur, service en bij deze posten behorende BTW vervallen dan.

Verbouwings- en exploitatiekrediet

Om het gebouw te kunnen exploiteren heeft C'wartier een lening van € 500.000,- nodig. Dit om aanpassingen te doen aan het gebouw en het daarmee geschikt te maken voor de diverse gebruikers, alsmede om eventuele exploitatietekorten in jaar 1 en 2 op te vangen. Banken zijn momenteel niet bereid om leningen te verstrekken voor dit soort initiatieven. Daarom heeft C'wartier aan de gemeente verzocht om een lening te verstrekken. Er is afgesproken om geen lening te verstrekken maar een krediet ter beschikking te stellen waarvan de exploitant gebruik kan maken. Daarvoor is gekozen omdat het geen taak is van de overheid om leningen te verstrekken. Door de VNG wordt dit ook afgeraden.

Het krediet wordt verstrekt in termijnen zoals in de exploitatie-overeenkomst is aangegeven. C'wartier BV betaalt over dit krediet aflossing en rente en na 10 jaar is het krediet afgelost. Ter zekerheid tot nakoming van de verplichtingen uit de exploitatie-overeenkomst verpand de exploitant haar rechten uit de te sluiten huurovereenkomsten aan de gemeente, waaronder het recht tot inning van de huurbedragen.

BTW

De overeenkomst is voorgelegd aan een belastingadviseur. De overeenkomst is ook voorgelegd aan de belastinginspecteur. Dit heeft geleid tot de afspraak die is opgenomen in de overeenkomst met betrekking tot BTW. Er wordt een "huurvergoeding" vastgesteld op een bedrag aan beheerkosten dat de gemeente bespaart. Over dit bedrag is de gemeente BTW verschuldigd.

Plankosten

De totale kosten van planvoorbereiding bedragen € 847.000,-.

Second opinion

De exploitatie-overeenkomst is opgesteld in samenwerking met de STEC-groep. Daarnaast is, conform verzoek van de commissie Ruimtelijke Ordening, een second opinion uitgevoerd door een derde partij. De resultaten van de second opinion zijn als vertrouwelijke bijlage bij het raadsvoorstel gevoegd. De gedane aanbeveling, om nadrukkelijk in de overeenkomst te vermelden dat deze niet moet worden gezien als een huurovereenkomst en de exploitant zich niet kan beroepen op enige bepaling uit het huurrecht, is verwerkt in de overeenkomst.

Risico's

Door de gemeente is in het verleden een aantal risico's geïnventariseerd. Door de STEC-groep is begin 2013 een risico-analyse uitgevoerd. De vooraf onderkende risico's liggen onder andere op het vlak van onderhoud van het gebouw en het niet kunnen vinden van een kandidaat om het gebouw te exploiteren, met als gevolg geen levendigheid in het gebied. In de exploitatie-overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het onderhoud van het gebouw en zijn de risico's dienaangaande beheersbaar. Met de ervaring van Terwormdael BV (het "moederbedrijf" van C'Magne en C'wartier) met het voeren van transitie-exploitaties, aangevuld door de lokale bekendheid van Skice BV, is in C'wartier een exploitant gevonden die zorgt voor een invulling die aantrekkelijk is voor de stad en die zorgt voor draagvlak bij ondernemers en omwonenden. Verwacht mag worden dat het gehele omliggende gebied een positieve impuls krijgt. Met de invulling behoudt de gemeente voor de korte en de lange termijn de regie over de invulling van het gebied.

De financiële risico's van onderhavige overeenkomst liggen met name op het vlak van het krediet t.b.v. C'wartier (€ 500.000,-) en het onderhoud van het pand. Mogelijk vallen de onderhoudskosten hoger uit dan het bedrag van € 600.000,- (10 x de jaarlast van € 60.000,-) dat daarvoor is gepland.

De juridische risico's zijn afdoende onderzocht en, voor zover nu kan worden beoordeeld, beperkt. Hiervoor wordt tevens verwezen naar de second opinion.

COMMUNICATIE

Via een nieuwsbrief worden de direct omwonenden en bewoners en ondernemers van de binnenstad geïnformeerd. Daarnaast zal een persbericht worden uitgebracht. Tijdens de openbare informatiebijeenkomst van de commissie Ruimte op 14 januari zal het plan worden toegelicht door C'wartier.

EVALUATIE

Met het sluiten van een exploitatie-overeenkomst is voldaan aan de bestuursopdracht om te komen tot een invulling van het Beekstraatkwartier. Voor de definitieve invulling wordt te zijner tijd een nieuwe bestuursopdracht opgesteld. Mochten zich kansen en ideeën aandienen over de definitieve invulling dan worden deze bekeken.

ADVIES RAADSCOMMISSIE

>

VOORSTEL COLLEGE

1. Kennisnemen van en wensen en/of bedenkingen kenbaar maken betreffende de exploitatie-overeenkomst met C'wartier BV voor het voormalige stadhuis aan de Beekstraat.
2. Geheimhouding opleggen met betrekking tot bijgevoegde exploitatie-opzet van C'wartier op grond van artikel 10 lid 2 sub b. en g. van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

3. Besluiten om een verbouwings- en exploitatiekrediet van € 500.000,- beschikbaar te stellen aan C'wartier.
4. Besluiten om een budget van € 174.600,- beschikbaar te stellen (het in de begroting opgenomen bedrag van € 174.600,- voor het voormalig stadhuis), ten behoeve van schoonmaak, huur en servicekosten archief, OZB-eigenaar, verzekeringen, groot onderhoud en BTW voor het voormalig stadhuis.
5. Besluiten om in 2015 een budget van € 18.000,- beschikbaar te stellen (uit het in de begroting opgenomen bedrag van € 20.732,- voor de aankoop van museale collectie) alsmede besluiten tot een taakstelling erfgoedcluster van € 6.100,- , ten behoeve van schoonmaak, huur en servicekosten archief, OZB-eigenaar, verzekeringen, groot onderhoud en BTW voor het voormalig stadhuis en in 2016 een structurele oplossing regelen via de begroting.
6. Besluiten een krediet van € 300.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van het doen van aanpassingen aan het voormalig stadhuis voor Punt Welzijn, de jaarlast van € 36.000,- ten laste brengen van de in de begroting opgenomen prioriteit van € 158.000,- (structurele huisvestingslasten van Punt Welzijn) en het restant van de prioriteit in 2015 in te zetten ten gunste van de taakstelling GUN-regeling.
7. Geheimhouding opleggen met betrekking tot bijgevoegde second opinion op grond van artikel 10 lid 2 sub b. en g. van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans

Nummer raadsvoorstel: RAD-001042

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 december 2014;

b e s l u i t :

1. tot opleggen geheimhouding met betrekking tot bijgevoegde exploitatie-opzet van C'wartier op grond van artikel 10 lid 2 sub b. en g. van de Wet Openbaarheid van Bestuur.
2. een verbouwings- en exploitatiekrediet van € 500.000,- beschikbaar te stellen aan C'wartier.
3. een budget van € 174.600,- beschikbaar te stellen (het in de begroting opgenomen bedrag van € 174.600,- voor het voormalig stadhuis), ten behoeve van schoonmaak, huur en servicekosten archief, kosten OZB-eigenaar, verzekeringen, groot onderhoud en BTW voor het voormalig stadhuis.
4. in 2015 een budget van € 18.000,- beschikbaar te stellen (uit het in de begroting opgenomen bedrag van € 20.732,- voor de aankoop van museale collectie) alsmede besluiten tot een taakstelling erfgoedcluster van € 6.100,- , ten behoeve van schoonmaak, huur en servicekosten archief, OZB-eigenaar, verzekeringen, groot onderhoud en BTW voor het voormalig stadhuis en in 2016 een structurele oplossing regelen via de begroting.
5. een krediet van € 300.000,- beschikbaar te stellen ten behoeve van het doen van aanpassingen aan het voormalig stadhuis voor Punt Welzijn, de jaarlast van € 36.000,- ten laste brengen van de in de begroting opgenomen prioriteit van € 158.000,- (structurele huisvestingslasten van Punt Welzijn) en het restant van de prioriteit in 2015 in te zetten ten gunste van de taakstelling GUN-regeling.
6. tot opleggen van geheimhouding met betrekking tot bijgevoegde second opinion op grond van artikel 10 lid 2 sub b. en g. van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 januari 2015.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans