

Vergadering van de gemeenteraad van 28 mei 2014

Portefeuillehouder : A.F. van Eersel

Behandelend ambtenaar : Paul Verhappen

Nummer raadsvoorstel: RAD-000968

Doorkiesnummer : (0495) 57 52 84

Agendapunt: 8

ONDERWERP

1. Besluiten om het voormalig stadhuis aan de Beekstraat te behouden.
2. Kennisnemen van de intentie-overeenkomst met C'Magne BV.

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 herontwikkeld.

PROBLEEMSTELLING

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 opdracht luidt om op basis van de herziene bestuursopdracht de tijdelijke invulling van het Beekstraatkwartier op te pakken. Er is gekozen voor een tijdelijke invulling omdat herontwikkeling van het gebied onder huidige marktomstandigheden niet mogelijk is. Uitgangspunt is dat ook gedurende de periode tot start van de herontwikkeling het gebied moet blijven functioneren, levendig moet blijven en publiek blijft aantrekken. Dit vraagt om een goede tijdelijke oplossing. Als oplossingsrichtingen geeft de bestuursopdracht sloop of behoud van het stadhuis aan.

De bestuursopdracht verwijst naar de visie op het stadshart. De visie op het stadshart is, zoals aangegeven in de bestuursopdracht, eind 2013 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 publiekrechtelijk verantwoordelijkheid om zorg te dragen 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 nu aan de orde. Het 2^e besluitvormingsmoment is op 9 juli 2014. Het tijdschema van de bestuursopdracht wordt daarmee nagenoeg gehaald.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

Er is een aantal scenario's onderzocht variërend van sloop van het gebouw tot behoud van het gebouw met een transitie invulling. Op 18 september 2013 is de notitie "Tijdelijke invulling Beekstraatkwartier" (**zie bijlage 2**) besproken in de informatieve commissie RO. Na de bespreking zijn de scenario's C7 (C'Magne) en C9 (instellingen) verder uitgewerkt, is onderzocht of het erfgoedhuis kan aansluiten en of Skice (C5) kan worden ondergebracht.

De stand van zaken van de uitwerking is op 4 december 2013 gepresenteerd aan de informatieve commissie RO. Er is aangegeven dat het wenselijk is om een onafhankelijk extern adviesbureau een juridische en financiële risico-analyse te laten uitvoeren.

In het financiële overzicht van bijlage 2 is het idee van het stadspark toegevoegd (scenario 10).

1. Risico-analyse

Deze risico-analyse (**bijlage 3**) is uitgevoerd door de STEC-groep. Op 19 februari 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 Urban Unity van C'Magne en het ShoppingLab van Skice.

Naast deze scenario's zijn er scenario's onderzocht voor sloop, verkoop en een transitie exploitatie door de gemeente. Allen bieden minder perspectieven dan de hierboven genoemde 2 scenario's. Bij sloop bijvoorbeeld ontstaat een braakliggend terrein, dit is geen versterking voor het centrum, eerder een verslechtering. Ook zou de gemeente in dit scenario een alternatieve locatie voor de archiefbewaarpplaats moeten vinden. Deze kan in de geadviseerde scenario's op de huidige locatie blijven. Bij verkoop verliest de gemeente de regie op het gebied op termijn. Verder waren de door de indiener gestelde condities financieel zeer ongunstig voor de gemeente.

De rapportage van STEC waarin alle scenario's uitgebreid zijn geanalyseerd is bijgevoegd (**bijlage 3**).

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 nu aan de orde. Voorgesteld wordt om het stadhuis te behouden.

3. Intentie-overeenkomst

Op basis van het advies van de STEC-groep zijn in maart met C'Magne gesprekken gestart. Ook heeft overleg plaatsgevonden met Skice. Er is, conform bestuursopdracht, ingestoken op een situatie waarbij de gemeente te maken heeft met één contractpartij: C'Magne. Aan Skice is aangegeven dat hun ShoppingLab onderdeel kan uitmaken van C'Magne, 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 nog niet geleid tot concrete afspraken over samenwerking.

Met C'Magne BV is na ambtelijk overleg, in aanwezigheid van medewerkers van de STEC-groep, overeenstemming bereikt over bijgevoegde intentie-overeenkomst (**bijlage 4**). In deze intentie-overeenkomst zijn afspraken gemaakt en uitgangspunten opgenomen om te komen tot een overeenkomst voor de transitie-exploitatie van het voormalige stadhuis.

Met het aangaan van een overeenkomst met C'Magne wordt voldaan aan het gestelde in de bestuursopdracht om bij behoud van het gebouw met een tijdelijke invulling een overeenkomst aan te gaan met één partij.

4. Financiële aspecten en exploitatie-overeenkomst

De afgelopen jaren is slechts matig onderhoud uitgevoerd aan het voormalige stadhuis, 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.

De exploitatie-overeenkomst wordt zo spoedig mogelijk aan uw raad voorgelegd om wensen en bedingen kenbaar te maken. Van dat raadsvoorstel maken tevens de volgende onderwerpen deel uit:

- Aanvraag verbouwkrediet waarmee aanpassingen aan het voormalige stadhuis kunnen worden uitgevoerd door C'Magne (maximaal € 600.000,-). Dit krediet wordt door C'Magne terugbetaald met rente en afschrijving. Verwezen wordt naar de in de intentie-overeenkomst gemaakte afspraken.
- Aanvraag verbouwkrediet voor aanpassingen aan de kantooruimtes van het erfgoedcluster, de archiefbewaarpplaats en ruimtes voor museumopslag (ca. € 150.000,-).

- Inzicht in de kosten om gedurende (een deel van) de exploitatieperiode huisvesting van het erfgoedcluster, de archiefbewaarpplaats en museumopslag te kunnen voortzetten (huur- en servicekosten, nog te onderhandelen met C'Magne).
- Inzicht in het gemeentelijke aandeel in de onderhoudskosten en andere eigenaarslasten gedurende de transitie-exploitatie (nog te onderhandelen met C'Magne).

In de begroting is voor het voormalig stadhuis een bedrag gereserveerd van ca. € 100.000,-- per jaar voor zakelijke lasten, verzekeringskosten en energiekosten, schoonmaak en klein onderhoud.

COMMUNICATIE

Via een nieuwsbrief worden bewoners en ondernemers van de binnenstad geïnformeerd.

Eind mei wordt met de raadsleden een bezoek gebracht aan C'Magne in Heerlen.

EVALUATIE

Op basis van de afspraken en uitgangspunten zoals opgenomen in de intentie-overeenkomst wordt op korte termijn de exploitatie-overeenkomst aan de gemeenteraad voorgelegd om wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

ADVIES RAADSCOMMISSIE

- Het advies van de raadscommissie is:
 - ◆ voorstel rijp voor behandeling in de raad;
 - agenderen als bespreekstuk.
- Nadrukkelijke en/of afwijkende standpunten fracties:
 - ◆ D66 en PvdA merken op dat de raad niet is betrokken bij de uitwerking tot nu toe. Er liggen al zaken vast. Weert Lokaal informeert naar de inspanningen om het huidige stadhuis te verkopen.
 - SP: Er is gekozen voor behoud. De SP is hier ook voorstander van. Er zou een exploitatie-overeenkomst met Skice en C'Magne gesloten moeten worden, nu ligt alleen een intentieovereenkomst met C'Magne voor. De fietsenstalling moet uit het plangebied worden gehaald. De welzijnsinstellingen hebben een voorkeur voor permanente huisvesting gedurende 40 jaar, maar zij moeten zich schikken in de mogelijkheden.
 - CDA: Aanvankelijk is tegen de raad gezegd de STEC Group een juridische en financiële risico-analyse zou maken. Nu blijkt STEC ook te adviseren over wat het beste scenario is. De raad wist dat niet en heeft daardoor een slechte indruk gewekt naar de omwonenden toe. Het college heeft al een intentieovereenkomst gesloten voordat de raad de keuze maakt voor behoud of sloop. De raad zou in de gelegenheid moeten worden gesteld wensen en bedenkingen uit te brengen over de intentieovereenkomst. De raad moet inzicht krijgen in de kosten van huisvesting van de welzijnsinstellingen in het oude stadhuis gedurende 10 jaar. Voordat er duidelijkheid bestaat over de huisvesting van de welzijnsinstellingen kan de raad geen beslissing nemen over al dan niet behoud van het stadhuis.
 - Weert Lokaal: na het tijdelijke gebruik door de welzijns-instellingen van het stadhuis moet er over 10 jaar weer een nieuwe invulling worden gevonden. De fractie betreurt het dat het bezoek aan C'Mill (projekt van C'Magne in Heerlen) pas na de raadsvergadering plaatsvindt. Weert Lokaal vraagt zich af of de raad achteraf kan terugkomen op zijn besluit als invulling door C'Magne niet

doorgaat, bijvoorbeeld doordat zij de exploitatie-opzet niet rond krijgen. D66: Is tegen het voorstel om het stadhuis te behouden en wil graag een stadstuin of stadspark gerealiseerd zien, met behoud van de parkeergarage. D66 mist in de intentieovereenkomst volledig enige zekerheidsstelling voor de investering waartoe de gemeente zich als eigenaar gaat verplichten. Kennelijk is dit een bedrag van € 600.000. D66 constateert dat de onderhuurders bestaan uit het gemeente archief, depots van de gemeentelijke musea en Punt Welzijn, een organisatie die door de gemeente wordt gefinancierd. Daarmee is de hoofdhuurder voor bijna een derde van de te verhuren ruimtes verzekerd. De omstandigheden waarin kostbare archivalia van de gemeente Weert worden bewaard zijn reeds eerder door het Rijk afgekeurd en werden slechts gedoogd met uitzicht op een nieuw onderkomen. Voor het voldoen aan de eisen van het Rijk zijn investeringen nodig van €150.000. De technische installaties (voor o.a. verwarming van het complex) zijn verouderd en kunnen het op elk moment begeven. Wanneer één verwarmingsketel het begeeft en moet worden vervangen kost dit €200.000. Punt Welzijn heeft dringend een nieuwe ruimte nodig. Op dit moment is voor Euro 5 mln uitgegeven aan de aankoop van woningen in het plangebied aan de Beekstraat. De woningen worden verhuurd binnen de zgn. Leegstandswet. De maximale termijn voor verhuur binnen deze Leegstandswet loopt voor sommige binnenkort af en zal voor de andere woningen binnen de huurovereenkomst met C'magne (die 10 jaar moet duren) aflopen. De huurders verkrijgen dan weer huurbescherming. D66 is verheugd dat de geheimhouding op de risico-analyse van de STEC-group is opgeheven. Deze risico-analyse voldoet op bepaalde punten niet (met name de financiële scenariovergelijking). D66 constateert dat tot 2024-2026 in het betreffende gebied, een A-locatie in het centrum van Weert, geen nieuwe mogelijkheden mogelijk zijn zonder voortijdige afkoopsommen en afschrijvingen op investeringen waarover de gemeente binnenkort een beslissing zal moeten nemen.

PvdA: Niet duidelijk is of de gemeente niets of een bedrag van 6 ton aan C'Magne geeft. Focus liep de vorige keer nog mee in het traject. Er is niet conform de bestuursopdracht gewerkt. De wethouder zei aanvankelijk dat de kosten voor het in exploitatie houden van het stadhuis te hoog zijn; het kan beter verkocht worden. Er moest een oplossing voor de omwonenden komen, voor een aantal jaren. In de intentieovereenkomst wordt een risico genomen omdat de gemeente een aantal m2's moet gaan huren zodat de exploitant de zaak rond krijgt. Van de stadhuislocatie zijn m2's kantoorruimte ingeleverd om in Kampershoek-noord de gewenste m2's toe te kunnen staan. De PvdA betreurt het dat het werkbezoek aan C'Mill pas na de raadsvergadering plaatsvindt. De fractie is tegen de realisatie van een stadspark op deze locatie.

VVD: Op grond van de bestuursopdracht wordt nu geleverd wat afgesproken is. Verkoop en sloop zijn niet aantrekkelijk. Er moet nu worden gekozen voor sloop of voortgezet gebruik teneinde voortgang in het project te houden. Huisvesting van de gemeentelijke welzijnsinstellingen in het oude stadhuis leidt tot kostenbesparing. Met C'Magne als partner bereiken we voortgezet gebruik. Over 10 jaar moet een nieuwe strategische invulling worden gevonden. We moeten niet via de raadzaal onderhandelen met C'Magne. De VVD stemt in met het voorstel.

VOORSTEL COLLEGE

1. Besluiten om het voormalig stadhuis aan de Beekstraat te behouden.
2. Kennisnemen van de intentie-overeenkomst met C'Magne BV.

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-000968

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 april 2014;

b e s l u i t :

Instemmen met het voorstel om het voormalig stadhuis aan de Beekstraat te behouden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 mei 2014.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans