

VOLGNUMMER
42-2014

DATUM
22 april 2014

TEAM
Vastgoed

CORRESPONDENTIENUMMER
2014-16312

BIJLAGEN
-

RAADSCOMMISSIE
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVORSTEL
Verkoop Capucijnenstraat 43-45

STELLER
Merkus/350 5311

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

Stichting Trajekt huurde het pand aan de Capucijnenstraat 43-45, het voormalige City Centrum, sinds 1979. Ten gevolge van een beleidswijziging binnen Stichting Trajekt in 2011 werd gekozen voor een verdergaande sturing op buurtgericht en gedecentraliseerd werken. Hierdoor nam de ruimtebehoefte van Stichting Trajekt in het City Centrum af.

Stichting Trajekt heeft per 1 maart 2013 de huur definitief opgezegd van het voormalige City Centrum aan de Capucijnenstraat 43-45 en totdat helder is wat de nieuwe invulling wordt, wordt gekoerst op leegstandsbeheer waarbij het City Centrum tijdens deze periode onderdak biedt aan een aantal ruimtevragers die zich eerder bij de gemeente gemeld hebben. De gemeente is niet voornemens vanwege het hoge financiële risicoprofiel en de hoge kosten verbonden aan de brandveiligheidsmaatregelen die moeten getroffen worden, om voor eigen rekening en risico een planontwikkeling voor dit pand uit te gaan voeren.

Eind februari 2014 heeft de gemeente een subsidie "stimulering herbestemming monumenten" aangevraagd en ontvangen voor het betreffende pand. Naar aanleiding van de toegekende subsidie wordt onderzoek gedaan naar de algehele herbestemmingmogelijkheden, rekening houdend met de monumentale waarde, stedenbouwkundige kwaliteit en mogelijkheden, en financiële haalbaarheid. De eindrapportage van dit onderzoek heeft als doel bij te dragen aan een mogelijke herontwikkeling van het City Centrum.

Vanwege de grootschaligheid en complexiteit van het object op het gebied van herinvulling/herbestemming is het voornemen het pand te gaan verkopen en wel door middel van een tender-procedure.

Teneinde de structurele negatieve exploitatie op het gemeentelijk vastgoed verder terug te dringen (zoals beschreven in de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid, cor. nr. 2012-11624) ligt het voorstel voor het pand Capucijnenstraat 43-45 middels tender in de markt te zetten. Conform de financiële verordening wordt bij verkopen van vastgoed met een woz-waarde boven de één miljoen euro voorafgaand uw raad geconsulteerd.

2. Beslispunten

1. De raad besluit geen bedenkingen te hebben tegen het principe tot verkoop van het pand Capucijnenstraat 43-45.



3. Aanleiding

Stichting Trajekt huurde het pand aan de Capucijnenstraat 43-45, het voormalige City Centrum, sinds 1979. In 2011 was Stichting Trajekt bezig met een efficiëncyslag voor wat betreft besparing op de huisvestingskosten en een heroverweging van de benodigde locaties. Door het bestuur van Stichting Trajekt werd gekozen voor een verdergaande sturing op buurtgericht werken en daarmee een verplaatsing van activiteiten naar de buurten, dus dichterbij de burger toe. Hierdoor nam de ruimtebehoefte van Stichting Trajekt in het City Centrum af.

Derhalve is het College eind 2011 een onderzoek naar de haalbaarheid van herontwikkeling van het City Centrum gestart. Uit een eerste toets bleek dat het financieel haalbaar was om, na een grootschalige renovatie, het City Centrum als sociaal-maatschappelijk bedrijfsverzamelgebouw in te zetten waarvan ook Stichting Trajekt onderdeel zou uitmaken. Gedurende het onderzoek naar de haalbaarheid van de herontwikkeling viel wegens bezuinigingen een deel van de voorgestelde huurders weg waardoor de geplande, kostendekkende herontwikkeling en exploitatie geen doorgang kon vinden. Middels een raadsinformatiebrief is uw Raad vervolgens op de hoogte gesteld op 14 december 2012 van het niet doorgaan van de planontwikkeling.

Stichting Trajekt heeft per 1 maart 2013 de huur opgezegd en totdat helder is wat de nieuwe invulling wordt, wordt gekoerst op leegstandsbeheer waarbij het City Centrum tijdens deze periode onderdak biedt aan een aantal ruimtevragers die zich eerder bij de gemeente gemeld hebben. De gemeente is niet voornemens vanwege het hoge financiële risicoprofiel en de hoge kosten verbonden aan de brandveiligheidsmaatregelen die moeten getroffen worden, om voor eigen rekening en risico een planontwikkeling voor dit pand uit te gaan voeren.

Eind februari 2014 heeft de gemeente een subsidie "stimulering herbestemming monumenten" aangevraagd en ontvangen voor het betreffende pand. Naar aanleiding van de toegekende subsidie wordt onderzoek gedaan naar de algehele herbestemmingmogelijkheden, rekening houdend met de monumentale waarde, stedenbouwkundige kwaliteit en mogelijkheden, en financiële haalbaarheid. De eindrapportage van dit onderzoek heeft als doel bij te dragen aan een mogelijke herontwikkeling van het City Centrum.

Vanwege de grootschaligheid en complexiteit van het object op het gebied van herinvulling/herbestemming is het voornemen het pand te gaan verkopen en wel door middel van een tenderprocedure.

4. Relatie met bestaand beleid

Voorliggend raadsvoorstel heeft meerdere relaties met bestaand beleid.

1.) Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012

In de op 24 april 2012 door de gemeenteraad vastgestelde Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid (cor. nr 2012-11624), is opgenomen dat zodra een vastgoedobject vrijkomt en indien er sprake is van een structureel verlies, een afweging gemaakt dient te worden tussen behoud en afstoten. Indien een vastgoedobject in het verleden is verworven met een bepaald doel, en dit doel niet meer aan de orde is, zullen deze vastgoedobjecten ook in de markt worden gezet.

Aangezien de gemeente geen eigen risicodragende planontwikkeling voor ogen staat en er evenmin beleidsmatig een wens bestaat om te voorzien in een gemeentelijk huisvestingsdoel voor het City Centrum, wordt voorgesteld het pand openbaar te verkopen. De omvang, de complexe indeling en



hoge kosten verbonden aan onderhoud en functioneertaanpassingen bij herontwikkeling bemoeilijken de verkoopbaarheid van het pand in sterke mate. Om die rede is een tender-procedure de meest geschikte verkoop wijze.

Tenderen is een openbare verkoopmethode die rekening houdt met dergelijke beperkingen, de verkoopbaarheid van een gebouw bevordert en zodoende een hoogst mogelijke opbrengst kan genereren rekening houdend met de invullingmogelijkheden van het pand. In een zogenaamd bidboek wordt informatie en kaders voor de herontwikkeling ten aanzien van het object ter beschikking gesteld waaronder de stedenbouwkundige randvoorwaarden (o.a. bestemmingsplan) en een visie op de omgeving.

Bij deze verkoop wordt een afwegingsprocedure toegepast voor het toekennen van de verkoop aan een betreffende partij. Op basis van een factorenafweging van zowel geboden prijs als kwaliteit van een aangeboden plan tot herontwikkeling van een object, wordt het recht tot kopen verleend. Doordat prijs niet langer maatgevend is in de onderlinge concurrentie, maar ook de kwaliteit een belangrijke rol inneemt wordt optimaal gebruik gemaakt van de competitie en creativiteit in de markt. Daarnaast wordt tijdens de tender-procedure ruimte gegeven voor een dialoog tussen kandidaat-kopers en de juiste beleidsmedewerkers (vanuit verschillende disciplines) vanuit de gemeente om bij te dragen aan een mogelijke herontwikkeling van het betreffende object. Deze beleidsmedewerkers zullen deel uitmaken van een selectiecommissie en zullen de plannen zowel op inhoud als op prijs beoordelen.

Andere overheidsinstanties in Nederland gebruiken deze vorm van verkopen in toenemende mate bij grotere objecten waarbij er reeds geruime tijd sprake is van leegstand en/of vanwege het specifieke karakter moeilijk verkoopbaar blijken te zijn. Een aantal voorbeelden hiervan zijn:

- Verkoop Complex Spinhuiswal 2 te 's Hertogenbosch door Rijksvastgoed ontwikkelingsbedrijf (RVOB) : Verkoop bij openbare inschrijving met voorselectie;
- Verkoop Frans Klooster, Gemeente Sittard (2013): gefaseerde verkoopprocedure en de toepassing van een dialoog.

Aangezien gemeenten nog weinig ervaring hebben opgedaan met tenderprocedures als de onderhavige, is het wenselijk externe deskundige begeleiding hierbij in te schakelen. De externe deskundige begeleiding draagt zorg voor de complete uitvoering van de procedure die een looptijd kent van minimaal 6 maanden tot maximaal 10 maanden. Kosten die hieraan in de regel verbonden zijn liggen tussen de € 25.000 en € 35.000.

Het verkopen middels tender is eveneens in voorbereiding genomen bij de verkoop van Francois de Veyestraat 4-6 zoals beschreven in het raadsvoorstel "verkoop Francois de Veyestraat 4-6" (cor. nr 2013-45099).

Echter, zoals tijdens de commissievergadering Stadsontwikkeling d.d. 5 november 2013 aangaande de behandeling van genoemd raadsvoorstel was medegedeeld, loopt er ten aanzien van dit pand een gerechtelijke procedure tussen de gemeente Maastricht en ontwikkelaar Ovile B.V. Laatstgenoemde partij wilde ter plaatse een hotelinitiatief realiseren, echter heeft uiteindelijk aangegeven dat dit plan niet haalbaar was. Genoemde ontwikkelaar wilde evenwel gesprekken met de gemeente continueren ten behoeve van alternatieve invulling en heeft dit langs gerechtelijke weg willen afdwingen.

Op advies van de stadsadvocaat zal de tender-procedure derhalve in ieder geval niet opgestart worden zolang er sprake is van een lopende rechtszaak (in de lopende procedure, of in hoger beroep). Dit heeft tot gevolg dat, afhankelijk van de uitspraak, de gemeente naar verwachting pas



medio 2014 overgaat tot het opstarten van de verkoop middels tender van het pand Francois de Veyestraat 4-6. In afwachting van de uitspraak zal de verkoop middels tender van Capucijnenstraat 43-45 dienen als pilot en kan deze na positieve ervaringen worden toegepast op meerdere vastgoedobjecten.

2.) Terugdringen exploitatietekort bebouwd onroerend goed

In de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid is aangegeven dat het een opgave van ons College is het structurele exploitatie tekort van de gemeentelijke vastgoedportefeuille verder terug te dringen.

De gemeente heeft te maken met een gebrek aan huurinkomsten voor dit pand vanwege de huidige leegstand in afwachting van herontwikkeling. Daarnaast is een herontwikkeling door de gemeente niet haalbaar vanwege de hoge renovatiekosten om het pand in een goede staat voor gebruik te brengen. De gemeente is niet voornemens om deze kosten voor eigen rekening te nemen.

Hierdoor is voor de eerder toegelichte aanpak middels tender gekozen. Aangezien er bij de tender gekeken wordt naar een combinatie van prijs en kwaliteit, en de noodzaak van een grootschalige renovatie door de koper, is het mogelijk dat de verkoop leidt tot een lagere verkoopopbrengst dan de woz-waarde.

3.) Financiële verordening gemeente Maastricht

Bij verkoop van gemeentelijk onroerend goed dient de door de gemeenteraad vastgestelde Financiële Verordening in acht te worden genomen. Op grond van deze verordening dienen burgemeester en wethouders aan de raad vooraf inlichtingen te geven, en neemt het college ter zake niet eerder een definitief besluit dan nadat de raad zijn wensen en bedenkingen met betrekking tot voorgenomen marktconforme verkopen van onroerend goed die hoger zijn dan € 1 mln. heeft geuit.

5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Het pand is al geruime tijd aan zijn oorspronkelijke functie onttrokken en het is gewenst om tot een herinvulling te komen van het betreffende pand. Verder is het gelegen op een stadsbeeldbepalende plek en heeft het zowel een gemeentelijke- als rijksmonumentenstatus waardoor herinvulling in de rede ligt.

1.) Structuurvisie 2030 en Maastricht-LAB

In de Structuurvisie 2030 is opgenomen dat ten aanzien van het centrum gebied, waarin het City Centrum zich bevindt, initiatieven die bijdragen aan (de levendigheid van) het binnenstedelijk woon-, werk- en verblijfsmilieu en de kwaliteit van de openbare ruimte een belangrijk uitgangspunt zijn. Het doel is om de stedelijke structuur zodanig vorm te geven dat deze de mogelijkheid biedt aan inwoners en investeerders om binnen die structuur initiatieven te ontplooiën en zo de stad tot bloei te brengen. De historische en hoogwaardige binnenstad, waar ontmoeting in de meest intensieve vorm plaatsvindt, behoudt hierin een bijzondere plek.

Zoals uit het raadsvoorstel blijkt is door gemeente onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheid van herontwikkeling tot bedrijfsverzamelgebouw voor sociaal-maatschappelijke initiatieven en is een haalbaarheidsstudie verricht. Een herontwikkeling tot genoemd bedrijfsverzamelgebouw is echter



financieel niet haalbaar gebleken. Daardoor is er sinds maart 2013 sprake van gedeeltelijke leegstand.

Het gemeentelijk verkoopbeleid is erop gericht herinvulling zo efficiënt en effectief mogelijk te laten verlopen en met het realiseren van de hoogst mogelijke opbrengst en kansen voor deze herinvulling. Zodoende is het moment nu daar om de markt te benaderen voor eigen ideeën en concepten binnen aangegeven kaders en wel door middel van een tender. Dit is in lijn met de structuurvisie, en bevindingen van Maastricht-LAB waarin beschreven wordt dat Maastricht initiatief neemt om samen met marktpartijen en andere betrokken overheden te komen tot een gezamenlijke aanpak van de leegstand waarbij ook een nieuw instrumentarium nodig zal zijn.

6. Duurzaamheid en gezondheid

Bij een tender kunnen selectiecriteria opgenomen worden. Een van die selectiecriteria kan bestaan uit de aspecten Duurzaamheid en Gezondheid.

7. Personeel

Niet van toepassing.

8. Informatie en automatisering

Dit raadsvoorstel vereist geen ingrijpende aanpassingen in de informatiehuishouding, de bestaande soft- of hardware, de bedrijfsprocessen of de ICT infrastructuur.

9. (Duurzame) aanbestedingen

Een externe partij zal door de gemeente worden geselecteerd voor het begeleiden en adviseren gedurende de voorbereiding, uitvoering en nazorg van de tenderprocedure. Deze aanbesteding zal in afstemming met Inkoop & Aanbesteding plaatsvinden. Een totaal van drie tot vijf partijen die de gemeente kunnen begeleiden bij de tenderprocedure zullen middels selectiecriteria worden benaderd. De bijkomende offertes worden vervolgens aan de hand van gunningcriteria beoordeeld waarna één partij de gemeente zal begeleiden tijdens het gehele traject. Indien het tendertraject leidt tot een geschikte kandidaat koper zal het College overgaan tot definitieve verkoop.

10. IBOR beheersparagraaf

Niet van toepassing.

11. Financiën

Op grond van de financiële verordening van de gemeente Maastricht dienen burgemeester en wethouders aan uw raad vooraf inlichtingen te geven, en neemt het college ter zake niet eerder een definitief besluit dan nadat uw raad zijn wensen en bedenkingen met betrekking tot voorgenomen marktconforme verkopen van onroerend goed die hoger zijn dan € 1 mln. heeft geuit. Aangezien de woz-waarde van het pand hoger is dan € 1 mln. euro moet het principe tot verkoop van het pand



Capucijnenstraat 43-45 voorgelegd worden aan uw raad. Uw raad wordt zodoende in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen te uiten ten aanzien van onderhavige verkoop.

Zodra het college van B&W kan overgaan tot de verkoop van het pand komen de resultaten ten gunste of ten laste van de vastgoedportefeuille zoals ook is aangegeven in § 4.2.

12. Voorstel

Middels voorliggend raadsvoorstel wordt uw raad in de gelegenheid gesteld eventuele wensen en bedenkingen te uiten aangaande de verkoop van het pand Capucijnenstraat 43-45.

13. Vervolg / Planning

Bij instemming met voorliggend raadsvoorstel zal via selectie- en gunningcriteria een partij gekozen worden die de gemeente begeleidt met de openbare verkoop middels tender. De verwachting is dat bij instemming van het principebesluit tot verkoop, de verkoop medio 2014 zal worden opgestart. Met de eerder toegelichte tenderprocedure zal het traject 6 tot 10 maanden duren en indien het tendertraject leidt tot een geschikte kandidaat koper zal het College overgaan tot verkoop. De definitieve verkoop zal derhalve naar verwachting plaatsvinden in het eerste kwartaal van 2015.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

P.J. Buijtels.

De Burgemeester,

O. Hoes.

Raadsvoorstel



14. Communicatie

De tijdelijke gebruikers, te weten het buurtplatform en de toneelgroep Maastricht, zijn geïnformeerd over het voorliggende raadsvoorstel. Zij zullen aan de hand van de eerder toegelichte tijdsplanning ook tijdig worden geïnformeerd over de stand van zaken en voortgang van de verkoop. Zodoende krijgen de huidige huurders de mogelijkheid om ruim voor de definitieve verkoop, al dan niet in samenwerking met de gemeente, alternatieve huisvesting te vinden.

Aparte communicatie via bijvoorbeeld een persbericht of publicatie is niet noodzakelijk. Indien er wordt overgaan tot verkopen via een tender dan betreft dit een privaatrechtelijke handeling die openbaar zal geschieden. Communicatie hierover zal plaatsvinden middels de geijkte communicatiemiddelen zoals advertenties, de website van de makelaar en in regionale en/of landelijke bladen.



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

42-2014

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 22 april 2014, team Vastgoed ,
no.2014-16312;

gehoord de commissie Stadsontwikkeling

BESLUIT:

- Geen bedenkingen te hebben tegen het principe tot verkoop van het pand
Capucijnenstraat 43-45.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 27
mei 2014.

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsbesluit