

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-PRO

Onderwerp

Voorstel voorlopige gunning Nieuwe Markt 23

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-000860	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	15-05-2018
Datum	15-05-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
06 Herstructurering en vastgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Rorink		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	15-05-2018
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
Programmamanager	09-05-2018	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Regiemanager	09-05-2018	<input type="checkbox"/> gem.secr.	--
Portefeuillehouder	09-05-2018	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2018-05-16

Bijlagen

1. Persbericht

B & W d.d.: 15-05-2018

Besloten wordt:

- Tot voorlopige gunning aan 1618 Vastgoed voor verkoop Nieuwe Markt 23 (voormalig Alexander Hegius Gymnasium);
- de raadsmededeling vast te stellen en deze aan te bieden aan de raad
- de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
Alle inschrijvers zijn geïnformeerd.
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

Toelichting

Inleiding

Op 12 juni 2017 heeft het college ingestemd met de voorgestelde verkoopprocedure voor verkoop van de Nieuwe Markt 23. Het college heeft de raad om wensen en bedenkingen gevraagd middels een raadsmededeling. De raad heeft op 27 september 2017 een motie aangenomen waarin het college is gevraagd om de markt uit te dagen om met het beste voorstel (afweging tussen plan en prijs) te komen voor invulling van het pand zodat de keus voor de beste bieding op grond van een afweging van beide aspecten kan plaatsvinden. De verkoopprocedure, met inachtneming van de motie, is gestart op 15 december 2017. Op 1 maart 2018 om 12.00 uur was de sluitingstermijn voor de inschrijvers. Alle inschrijvingen zijn beoordeeld en gewogen op prijs en plan op basis waarvan het college besluit tot de voorlopige gunning voor verkoop aan 1618 Vastgoed.

Beoogd resultaat

Uitgangspunt van de verkoopprocedure is het selecteren van een gegadigde met het beste bod in combinatie met het beste plan voor gebruik van het voormalige schoolgebouw aan de Nieuwe Markt 23.

Kader

Kadernota Vastgoed

B&W besluit nummer 2017-000809 d.d. 12 juni 2017

Motie: Verkoop Hofstraat, Hegius d.d. 27 september 2017

De vastgestelde verkoopprocedure heeft geresulteerd in een biedboek, waarin de voorwaarden behorende bij een inschrijving zijn opgenomen. Naast het verplichte inschrijfformulier dient een schetsplan te worden ingediend dat inzichtelijk maakt wat de toekomstige ruimtelijke en functionele invulling van het pand zal worden. Indien niet voldaan wordt aan de gevraagde voorwaarden leidt dit tot uitsluiting van verdere deelname.

De criteria die bij de beoordeling van toepassing zijn:

1. Hoogte van het bod
2. Het plan moet een positieve bijdrage leveren aan een 'nieuw leven' voor de Nieuwe Markt
3. Het plan moet een positieve bijdrage leveren aan het verder uitbouwen van de Cultuurdriehoek en daarmee aan de Boeiende Beleefstad Deventer
4. Het initiatief moet passen binnen het beleid van de gemeente voor het gebied

De beoordeling op de criteria is geen beoordeling op definitieve haalbaarheid danwel toezeggingen over haalbaarheid in een publiekrechtelijk kader. Gedurende de verkoopprocedure worden de ingediende stukken vertrouwelijk behandeld.

Argumenten voor en tegen

Per 1 maart 2018 zijn er 12 inschrijvingen ontvangen. Van de 12 inschrijvingen zijn er 2 inschrijvingen niet ontvankelijk en uitgesloten van verdere beoordeling.

De 10 inschrijvingen welke zijn beoordeeld laten een grote mate van variëteit zien van mogelijke invullingen van het pand. Het varieert van een invulling met een schoolfunctie, een deelmonument voor jong en oud, zorgappartementen, kleine studio's, grotere appartementen veelal aangevuld met een horeca functie en/of kunstgalerie, een stadshotel tot kluskavels voor zelfbouw.

De financiële biedingen lagen ver uiteen. Er waren enkele biedingen boven de vraagprijs, maar er waren ook biedingen onder de vraagprijs.

Bij de uiteindelijke beoordeling heeft de kwaliteit van de plannen zwaarder gewogen dan het financiële bod. Na de kwalitatieve beoordeling en toevoeging van de het financiële bod komt er één plan naar voren dat in de

combinatie het beste scoort. Het plan van 1618 Vastgoed dat samen met EICAS (European Institute for Contemporary Art and Sciences) voornemens is om in het pand een museum te realiseren voor moderne kunst in combinatie met tijdelijke kantoren/ateliers/werkruimte met op de bovenverdiepingen appartementen. Het plan voor een museum voor moderne kunst is een sterke aanvulling op het aanbod in de cultuurdriehoek en de Boeiende Beleefstad. In het plan zit flexibiliteit. Het museum zal zich moeten waarmaken waardoor het op termijn bij succes uitgebreid kan worden met de vooralsnog tijdelijke kantoren/ateliers/werkruimten. Voor de herkenbaarheid wordt voorgesteld om een nieuwe, beeldbepalende kap te maken die de functie zal benadrukken.

De formele publiekrechtelijke toetsing en de uitvoerbaarheid van de plannen is nadrukkelijk geen onderdeel van de procedure of de beoordeling. In de koopovereenkomst worden voorwaarden hierover uitgesloten en is het aan de koper om het plan te realiseren. Het verkrijgen van de nodige vergunningen is voor rekening en risico van de koper.

Het pand wordt gekocht door 1618 Vastgoed en met EICAS wordt een huurkoopovereenkomst gesloten voor 5 jaar. Als blijkt dat het EICAS niet lukt om binnen 5 jaar een exploitabel museum te realiseren zal 1618 Vastgoed met een alternatieve invulling komen. Het uiteindelijke oordeel is dat het plan een fantastische aanvulling zal voor de stad en uitstekend aansluit bij het versterken van de cultuurdriehoek en de ambitie om Deventer een boeiende beleefstad te laten zijn. Het college is op voorhand niet bereid het bestemmingsplan aan te passen mocht de beoogde museumfunctie niet gerealiseerd kunnen worden. Een eventuele alternatieve invulling moet voldoen aan het bestemmingsplan.

Voorlopige voorziening Stichting Ida Gerhardt Academie.

Via een advocaat heeft de Stichting Ida Gerhardt Academie verzocht om een voorlopige voorziening met betrekking tot verkoop van het pand Nieuwe Markt. Per brief d.d. 1 mei 2018 heeft de advocaat namens de Stichting verzocht om de datum voor een zitting te bepalen voor de plande datum van voorlopige gunning door het college op 15 mei 2018 of, indien dat niet mogelijk blijkt, om hangende de behandeling het verzoek om een voorlopige voorziening al een voorlopige voorziening te treffen inhoudende dat het college niet een definitieve koopovereenkomst zal mogen sluiten.

Omdat dit besluit een besluit tot voorlopige gunning betreft brengt dit besluit geen financiële of juridische risico's met zich mee. De definitieve gunning, het sluiten van de koopovereenkomst, vindt plaats na de behandeling van het verzoek om voorlopige voorziening door de rechtbank. Dit wordt aan betrokken partijen meegedeeld, alsmede wordt hiervan melding gemaakt in het persbericht.

Extern draagvlak (partners)

De plannen zijn, conform het gestelde in het biedboek, niet openbaar gemaakt. De gemeente maakt samen met 1618 Vastgoed dit plan nu openbaar. 1618 Vastgoed zal dit plan ook bespreken met de omwonenden. De overige plannen worden door de gemeente niet openbaar gemaakt.

Financiële consequenties

De vraagprijs was 1.8 mln. De bieding van 1618 Vastgoed was iets lager dan de vraagprijs, maar ruimschoots boven de boekwaarde van het pand. Het is acceptabel om akkoord te gaan met een prijs lager dan de vraagprijs, omdat het plan een culturele meerwaarde voor de stad is en potentie heeft om een regionale en landelijke uitstraling te krijgen.

Door verkoop van het pand kunnen de jaarlijkse onderhoudskosten voor dit pand vervallen. De opbrengst bedraagt 1.6 mln. en ligt boven de boekwaarde van 1.3 mln. De opbrengsten van de verkoop met aftrek van verkoopkosten komen ten gunste van de Reserve Onroerende Zaken. (Product 13)

Aanpak/uitvoering

Na besluitvorming omtrent de voorgenomen gunning worden alle inschrijvers geïnformeerd over de resultaten van de procedure. Met de partij aan wie voorgesteld wordt om voorlopig te gunnen worden afspraken gemaakt voor het tekenen van de koopovereenkomst. Conform het biedboek moet de levering uiterlijk 31 augustus 2018 plaats vinden.