GEMEENTE TILBURG

Stand van zaken Midi

Collegebesluit van 19 april 2016 - 19

Aanleiding

In 2013 is de Midi voor € 1.312.500,- verkocht aan de heren Duijsters en Heffels. De raad is hierover eind 2013 geinformeerd. De heren Duijsters en Heffels hebben het pand huurvrij in gebruik als kantoor en horecapand met theaterfunctie sinds 1 december 2013.

Hieronder volgt een korte samenvatting op hoofdlijnen van de contractuele afspraken uit 2013:

- Economische levering vond plaats op 1 december 2013;
- Kopers kunnen het pand huurvrij gebruiken tot juridische levering bij notaris;
- Koper is als 'eigenaar' verantwoordelijk voor alle financiële verplichtingen welke horen bij het pand, zoals onderhoud, OZB, verzekering, energie, etc.;
- Gemeente kan het pand pas juridisch leveren als het pand geschikt is voor het beoogd gebruik kantoren, horecagelegenheid met theater- en zalenfunctie en moet daarvoor het geluidsprobleem aan de achterzijde en vochtprobleem in de traforuimte van de kelder oplossen;
- Kopers hebben geen theater/horeca exploitatieplicht.
- De koop zal onderworpen worden aan een Bibob onderzoek en kan slechts passeren als deze het advies positief is.

In de jaarrekening 2013 is een voorziening gevormd van € 500.000 voor de verdere afwikkeling van de verkoop.

In 2015 is het geluidsprobleem aan de achterzijde en het vochtprobleem in de traforuimte opgelost binnen het door de raad beschikbaar gestelde budget. In 2015 zijn echter twee nieuwe problemen geconstateerd in het pand; een extra geluidsprobleem aan de voorzijde en een grondwaterprobleem in de kelder. Beide problemen zijn eerder aan u en de raad kenbaar gemaakt (raadsinformatiebrief 30-6-2015).

In deze nota worden de huidige stand van zaken met betrekking tot de lopende verkoop geschetst en worden mogelijke oplossingsrichtingen uitgewerkt.

Beoogd effect/ bestuurlijk kader

Effectuering van de koopovereenkomst.

Besluit

Het college heeft besloten om:

1. te opteren voor scenario 3: Nakomen koopovereenkomst zonder herstel van de gebreken, waarbij de verkoop van Midi geëffectueerd wordt onder de gestelde condities uit de koopovereenkomst en de nog af te sluiten aanvullende overeenkomst en geen extra investeringen plaatsvinden in het pand.
   Met kopers in overleg te treden over de aanvullende voorwaarden/ambities, waaronder een herontwikkeling van de Midi gerealiseerd kan worden
2. Geheimhouding op te leggen op dit besluit op grond WOB artikel 10, lid 2, sub g.

Argumenten

Scenario's
Het afgelopen jaar zijn het reeds eerder bekende geluidsprobleem aan de achterzijde en het vochtprobleem in de traforuimte opgelost binnen het door de raad beschikbaar gestelde budget.
Na de verkoop zijn twee nieuwe problemen zichtbaar geworden; een nieuw geluidsprobleem aan de voorzijde en een grondwaterprobleem in de kelder. Kopers geven aan dat deze nieuwe problemen het beoogde gebruik op korte of lange termijn in de weg kunnen staan.

Geluidsprobleem aan de voorzijde
Aan de voorzijde van de Midi grenzen twee horeca panden die conform het vigerende bestemmingsplan omgezet kunnen worden naar de bestemming Wonen. Indien dit op termijn gebeurt, kan dit beperkend zijn voor de vergunde geluidsruimte van de Midi. Beperking van de geluidsruimte kan leiden tot exploitatiebeperking en daarmee tot omzetverlies. Dit probleem kan slechts opgelost worden door de woonfunctie weg te bestemmen (geschatte investering € 550.000,-). Een bouwkundige oplossing is niet mogelijk omdat de panden onlosmakelijk verbonden zijn met elkaar en er dus sprake is van 'contactgeluid'.

Grondwaterprobleem kelder
Tijdens de verbouwing van de Midi is de kelder niet als waterdichte bak uitgevoerd omdat het grondwater aanmerkelijk lager stond dan de keldervloer. Daarnaast betrof het een verbouwing van de bestaande kelder die geen grondwaterproblemen kende. Deze en afgelopen winter heeft het grondwater in het centrum van Tilburg dusdanig hoog gestaan dat de keldervloer nat werd. Hierdoor is de vloerbedekking en wandafwerking aangetast en was exploitatie van de horeca in de kelder gedurende enkele maanden niet mogelijk. Het grondwater kan de komende jaren vaker hoog staan. Grondwaterschade wordt niet gedekt door de verzekering. Een technische oplossing (waterdicht maken kelder) is moeilijk uitvoerbaar en kostbaar (geschatte investering ca. € 160.000,- incl. BTW en interne kosten). Geraadpleegde aannemers bieden tevens geen garantie op waterdichtheid.

Door de nieuwe problemen is de verkoop in een impasse geraakt. Er is een vijftal scenario's om uit de huidige impasse te komen. De scenario's geven een beeld van de mogelijke vervolgstappen welke koper en verkoper kunnen nemen:
Scenario 1: Nakomen koopovereenkomst en herstel gebreken.
Scenario 2: Gezamenlijk ontbinden koopovereenkomst.
Scenario 3: Gezamenlijk nakomen koopovereenkomst zonder herstel gebreken.
Scenario 4: Vernietiging van de overeenkomst op grond van wederzijdse dwaling.
Scenario 5: Kopers verplichten mee te werken aan levering.

Hieronder worden de scenario's nader uitgewerkt.

Scenario 1: Nakomen koopovereenkomst en herstel gebreken
Indien de gemeente haar verplichtingen uit de koopovereenkomst nakomt, moet zij een pand leveren dat geschikt is voor het beoogde gebruik (volledige theaterexploitatie). Hiervoor moet, zoals reeds eerder gesteld, de woonbestemming aan de voorzijde wegbestemd worden om aan de geluidsruimte voor theatergebruik te voldoen en moet de kelder waterdicht gemaakt worden om de kelderbar te kunnen exploiteren. Na deze verbouwing (kosten: € 550.000,- + € 160.000,- = circa € 710.000,-) kan de Midi als theater geleverd worden.

Dit scenario kent geen extra opbrengstpotentieel en leidt daarom tot een extra afboeking van circa € 710.000,-. Daarnaast is het alsnog waterdicht maken van kelder technisch moeilijk uitvoerbaar. Geraadpleegde aannemers bieden tevens geen garantie op dergelijke herstelwerkzaamheden.

Scenario 2: Gezamenlijk ontbinden koopovereenkomst
Partijen kunnen samen tot de conclusie komen dat de nieuw geconstateerde problemen niet oplosbaar zijn of dat kopers de geconstateerde problemen niet accepteren onder de gestelde condities uit de koopovereenkomst. De koopovereenkomst stelt dan dat de gemeente niet kan leveren en dus het gestelde in de overeenkomst niet nakomt. In een dergelijke situatie is de gemeente contractueel verplicht om de door koper gelede schade te vergoeden en moet het pand economisch terug geleverd worden aan de gemeente. Kopers schatten de door hun geleden schade/winstderving in op ongeveer € 300.000,-. Hierbij moet opgemerkt worden dat de door kopers ingeschatte schade/winstderving nog niet onderbouwd en gecontroleerd is. Daarnaast wenst de koper dat de door haar betaalde overdrachtsbelasting, zijnde € 75.000,- terugbetaald wordt, waardoor het totale verlies uitkomt op € 375.000,-.
In dit scenario wordt de gemeente dus weer eigenaar van de MIDI. De gemeente heeft dan de volgende mogelijkheden:

- De Midi met beperkte geluidsmogelijkheden en niet commercieel bruikbare kelder verkopen onder de voorwaarde dat deze wordt geëxploiteerd als theater. Deze getaxeerde waarde bedraagt dan € 500.000,-.
- De Midi met beperkte geluidsmogelijkheden en commercieel onbruikbare kelder zelf exploiteren. Naar verwachting kan bij een kostendekkende huur het gebouw niet zonder een jaarlijkse subsidie als theater worden geëxploiteerd.
- De Midi slopen, waarna de bouwrijpe locatie op basis van de vigerende bestemmingsplan herontwikkeld kan worden. De verwachting bestaat dat de herontwikkelingswaarde van de Midi circa € 1.500.000,- bedraagt, uitgaande van een ontwikkelingsvariant met ondergrondse parkeeroplossing, commerciële plint en vier lagen met appartementen erboven.

Scenario 3: Gezamenlijk nakomen koopovereenkomst zonder herstel gebreken
In dit scenario gaan de kopers akkoord met de huidige staat van het pand, waardoor de koopovereenkomst in stand blijft. Zij nemen het pand dan over voor de overeengekomen koopsom (€ 1.312.500,-), waarbij zij voor eigen rekening en risico doorgaan met exploiteren (zonder dat zij een horeca/theater-exploitatieplicht hebben). Het is dan aan de kopers om de gebreken te herstellen of niet.
Mochten de kopers op termijn tot de conclusie komen dat de gebreken te beperkend werken (bijvoorbeeld omdat iedere winter het grondwater in de kelder loopt) voor een rendabele horeca/theater-exploitatie, dan hebben zij het recht om te opteren voor herontwikkeling van de Midi passend binnen het vigerende bestemmingsplan. Om deze herontwikkeling mogelijk te maken dient het pand dan te worden gesloopt.
Dit scenario leidt niet tot een extra afboeking voor de gemeente omdat de kopers de koopsom betalen zonder dat de gemeente extra investeringen hoeft te plegen.

Scenario 4: Vernietiging van de overeenkomst op grond van wederzijdse dwaling
Zowel koper als verkoper waren destijds niet op de hoogte van de nieuwe problemen en constateren dat de overeenkomst ontbonden moet worden. De verwachting bestaat dat kopers niet akkoord gaan met dit scenario omdat zij minimaal willen opteren voor een financiële vergoeding voor de door hen geleden schade. Uiteindelijk zal tussenkomst van de rechter uitsluitsel moeten geven.

Scenario 5: Kopers verplichten mee te werken aan levering
Het geluidslek aan de achterzijde en het vochtprobleem in de traforuimte zijn verholpen, waardoor kopers in beginsel gehouden zijn mee te werken aan levering. Kopers onderschrijven dit standpunt niet, waardoor dit scenario waarschijnlijk zal uitmonden in een gerechtelijke procedure.

Voorkeursscenario

Kopers hebben aangegeven dat zij nadrukkelijk opteren voor scenario 1 waarbij de koop geeffectueerd wordt, waarbij zij er de voorkeur aan geven dat de gebreken hersteld worden zodat zij het theater volwaardig kunnen exploiteren. Zij willen dan overigens wel de garantie van de gemeente krijgen dat de kelder waterdicht is, wat de gemeente niet kan garanderen.

Scenario 2 is voor de kopers acceptabel mits er sprake is van een aanzienlijke schadevergoeding.

Scenario 3 is voor kopers ook bespreekbaar, waarbij aangetekend moet worden dat zij dan mogelijk op termijn exploitatieproblemen krijgen door geluidsbeperkingen of aanhoudende grondwaterproblemen. Het is dan aan kopers om te overwegen of ze de gebreken alsnog herstellen of overgaan tot herontwikkeling. Kopers stellen dat indien exploitatie niet haalbaar blijkt te zijn, zij een aanvraag voor een sloopvergunning en een omgevingsvergunning zullen indienen. De gemeente dient deze in behandeling te nemen en op de gebruikelijke wijze af te handelen.
In dit scenario wordt zonder extra afboeking de koop geeffectueerd en gaan de kopers voorlopig door met de (mogelijke beperkte) exploitatie van de Midi.

Scenario 4 en 5 leidt tot een gerechtelijke procedure. De kans op succesvolle afloop is moeilijk in te schatten. Wel is duidelijk dat in het geval de gemeente in het ongelijk wordt gesteld er een aanzienlijke schadevergoeding moet worden uitgekeerd. Daarnaast moeten er aanzienlijke kosten gemaakt worden voor de te volgen procedure en zal er de nodige media-aandacht zijn gedurende het proces.

Kopers hebben aangegeven dat een scenario waarbij wordt overgegaan tot levering voor hen de voorkeur geniet. Daarnaast streven beide partijen naar een minnelijke oplossing zonder tussenkomst van de rechter. Rekening houdend met het feit dat herstel van de kelder niet gegarandeerd is en het herstel van het geluidsprobleem en grondwaterprobleem tot hoge kosten (€ 660.000,-) leidt, komen beide partijen tot de conclusie dat scenario 3 het voorkeursscenario is.

Mocht een herontwikkeling op termijn aan de orde zijn, dan moet deze de stedenbouwkundige en programmatische ambities volgen zoals deze momenteel gerealiseerd worden in het Veemarktkwartier. In overleg met de kopers moeten volgende ambities, middels een aanvullende overeenkomst, worden vastgelegd:

- De nieuwbouw moet aan de noord, west en zuidzijde een transparante plint krijgen, omdat De Midi aan de entree van het Veemarktkwartier ligt;
- De plint wordt gevuld met een mix van commerciële functies, waarbij horeca en creatieve werkplekken de voorkeur genieten;
- De nieuwbouw wordt op de bovenliggende lagen voornamelijk gevuld met woningbouw;
- De nieuwbouw wordt binnen de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand gerealiseerd;
- Kopers selecteren in overleg met de gemeente minimaal 3 architecten, waarna de kopers bepalen welke architect het ontwerp van de nieuwbouw gaat maken;
- Kopers selecteren in overleg met de gemeente minimaal 3 ontwikkelaars, waarna de kopers bepalen welke ontwikkelaar de nieuwbouw realiseert.
- In overleg met de concessiehouder Veemarktkwartier (Van de Ven) wordt de geluidsruimte van de Midi bepaald om tot een aanvaardbaar woonmilieu in de ontwikkeling van de westflank te komen.

De aanvullende overeenkomst wordt separaat ter besluitvorming voorgelegd aan het college van Burgemeester en Wethouders.

Bij scenario 3 moet de koper nog wel zijn laatste documenten aanleveren (financierings-documenten) om het lopende Bibob advies af te ronden. De verwachting bestaat dat deze procedure op positieve wijze afgerond kan worden.

Kosten en dekking

In de jaarrekening 2013 is een voorziening getroffen van afgerond € 500.000 voor de afwikkeling van de toen bekende problemen bij Midi. Uitgaande van het voorgestelde scenario 3 (nakomen koopovereenkomst zonder herstel van de gebreken), is de voorziening toereikend.

Vervolg

We treden met de kopers in overleg over de aanvullende voorwaarden/ambities, waaronder een herontwikkeling van de Midi gerealiseerd kan worden.