Beste raadsleden

Met deze brief informeren wij u over ons voornemen om een aanvullende overeenkomst met de kopers van Midi te sluiten, waarbij deze de nieuwe gebreken accepteren, zodat juridische levering op korte termijn kan plaatsvinden. De verkoop van Midi is in 2011 in gang gezet, omdat exploitatie als theaterpodium zonder subsidie niet mogelijk bleek. De bedoeling was dat een koper in staat zou zijn Midi als theater te gaan exploiteren zonder subsidie. We hebben dat niet als verplichting opgenomen. In 2013 hebben wij het pand verkocht. In die koopovereenkomst zijn overigens geen expliciete verplichtingen opgenomen die sloop en herontwikkeling tegen zouden houden. Dat contract bood de kopers daarmee indirect de mogelijkheid om binnen het bestaande bestemmingsplan te herontwikkelen. Dat is wat de kopers nu van plan zijn.

In eerste instantie hadden de kopers plannen om Midi als theater en horeca gelegenheid te gaan exploiteren. In 2015 bleken er echter zodanige gebreken te zijn, dat dit niet mogelijk was. Omdat we hier niet direct een oplossing voor hadden, konden we niet overgaan tot juridische levering. In april 2016 hebben we diverse scenario's bekeken en toen besloten om met de kopers een aanvullende overeenkomst op te stellen waardoor de kopers het pand met gebreken zouden afnemen én waarmee wij stedenbouwkundige en programmatische kaders voor herontwikkeling konden meegeven.

Wij hebben in april overwogen of het niet verstandiger zou zijn de overeenkomst te beëindigen (soort van terug kopen van Midi). Dat bleek niet mogelijk te zijn, omdat de kopers hier niet aan mee wilden werken. Los daarvan zouden wij, net zoals de kopers, dan geconfronteerd worden met de gebreken en de daaruit voortvloeiende onmogelijkheid voor de exploitatie als theater en horecagelegenheid. De kopers wensten, zoals gezegd, ons dus te houden aan onze verplichting tot levering. Wij zijn in beginsel verplicht Midi te leveren (zonder gebreken). Eenzijdige beëindiging door de gemeente leidt tot een juridische procedure met alle kosten, vertragingen en risico’s van dien. De kopers zullen dan een schadeclaim indienen, onder meer voor gemaakte kosten, maar waarschijnlijk ook nog voor gederfde winst. Andere mogelijkheden tot beëindiging waren en zijn er ook niet.

We hebben natuurlijk ook onderzocht of herstel mogelijk was. Dit zou circa € 710.000 gaan kosten zonder blijvende oplossing. De kelder waterdicht maken is technisch moeilijk uitvoerbaar en (constructief) ingrijpend. Een garantie dat de lekkage voorgoed is verholpen was niet te geven. Daardoor zou de gemeente nog steeds het risico lopen op schadeclaims. Er is daarnaast ook geen technische oplossing voor het geluidsprobleem. Voor het wegbestemmen van de woonfunctie aan de voorzijde, is een planologische procedure nodig. Dat leidt tot planschadeclaims voor rekening van de gemeente en heeft een lange doorlooptijd vanwege bezwaar- en beroepsmogelijkheden. Al die tijd zijn de exploitatiemogelijkheden beperkt en lijden kopers schade, waarvoor de gemeente kan worden aangesproken. Bovendien neemt dit niet de belemmering van de geluidsuitstraling weg op ontwikkeling Westflank/Pakhuis.

Na het besluit in april 2016 zijn we met de kopers gaan onderhandelen over de aanvullende overeenkomst. Dat heeft enige tijd geduurd. Inmiddels hebben wij begrepen van de kopers dat zij het pand door hebben doorverkocht aan een ontwikkelaar, die het pand wil slopen en herontwikkelen. Op deze doorverkoop hebben wij als gemeente geen enkele invloed.

In de bijlagen vindt u ons collegebesluit van vandaag, de aanvullende overeenkomst en het collegebesluit van 16 april 2016.

Met vriendelijke groet,

het college,

M.J.M. Meijs mr. P.G.A. Noordanus

*gemeentesecretaris burgemeester*

Bijlagen:

1. Overzicht

**Bijlage1: Overzicht**

Op 15 november 2011 besloot de gemeente Midi te verkopen, omdat de beoogde exploitatie als laagdrempelig theaterpodium zonder verstrekking van subsidie niet mogelijk bleek. Bijna een jaar later op 2 oktober 2012 hebben wij die verkoopprocedure – die werd begeleid door een gespecialiseerd makelaar – gestaakt, omdat er geen aanvaardbare biedingen waren. Eveneens op 2 oktober 2012 namen wij het besluit tot aanbesteding van de concessie Veemarktkwartier. De koop van Midi werd daarin als optie opgenomen. De winnende inschrijver, zie ons besluit tot gunning van 23 april 2013, had echter niet ingeschreven op deze optie. Daarom hebben wij op 2 juli 2013 de verkoopprocedure voor Midi weer opgestart. Uiteindelijk is het pand op 25 november 2013 verkocht. Dat is dus pas ruim 2 jaar nadat wij tot verkoop hadden besloten.

*Koopovereenkomst*

Het pand is verkocht voor de koopsom van € 1.312.500 (kosten koper), inclusief en aangrenzende strook van 200 m2 gelegen aan het Panhuijsenpad. De kopers waren van begin af aan contractueel niet verplicht tot het voeren van een horeca- en/of theaterexploitatie. De kopers hadden zodoende vanaf het begin de mogelijkheid tot herontwikkeling. Dit zou dan wel moeten plaatsvinden binnen de planologische kaders die van toepassing zijn op Midi. Bij het aangaan van de koopovereenkomst waren kopers overigens nog van plan Midi te gaan exploiteren voor horeca- en theaterdoeleinden. Plannen tot herontwikkeling waren er toen nog niet. Die kwamen pas later – nadat de nieuwe gebreken aan het daglicht waren getreden, zie hierna onder “nieuwe gebreken” – in beeld.

*Economische levering*

De economische levering heeft plaatsgevonden begin december 2013. Vanaf dat moment was de exploitatie van Midi voor risico van de kopers en waren onder meer de baten, maar ook de lasten, voor rekening van kopers (en dus niet meer voor de gemeente). Bij verkoop is mede voor deze constructie (geen huurbetaling) gekozen, vanwege de beperkte mogelijkheid tot exploitatie (vanwege het geluidsprobleem aan de achterzijde van het pand) en kopers wel de lopende lasten moeten betalen. Zie nader hierover onze beantwoording van raadsvragen van 17 maart 2015.

*Afspraak over verhelpen bestaande gebreken*

In de koopovereenkomst is afgesproken dat de juridische levering plaatsvindt, zodra de gemeente (i) een waterlekkage in de traforuimte en (ii) een geluidslek met het belendende perceel aan de achterzijde heeft verholpen. Voor wat betreft de waterlekkage hebben kopers gebruik gemaakt van een contractuele optie tot afkoop. In de overeenkomst die wij daarvoor op 20 november 2014 met kopers hebben gesloten, is – kort samengevat – afgesproken dat het vochtprobleem voor rekening en risico van kopers was en de koopprijs met een bedrag van € 72.600 werd verlaagd. Het geluidslek aan de achterzijde hebben wij nadien verholpen. De weg zou daarna vrij moeten zijn voor juridische levering.

*Nieuwe gebreken*

Echter, er traden in 2015 twee nieuwe en onverwachte problemen op die de levering belemmerden: lekkage in de kelder en geluidsproblemen aan de voorzijde. Deze gebreken belemmeren een gezonde exploitatie. Wij hebben u hierover geïnformeerd met onze brief van 30 juni 2015 en met de beantwoording van raadsvragen van 19 april 2016.

De nieuwe lekkage in de kelder is begin 2015 voor het eerst geconstateerd. Deze werd veroorzaakt door een hoge stand van het grondwater. Deze lekkage heeft zich ook in 2016 en 2017 voor gedaan. De lekkage vormt een ernstige belemmering voor de exploitatie, vooral vanuit financieel oogpunt. De horecaruimte van Midi bevindt zich immers in de kelder. De door kopers gecontracteerde horecaondernemer is hierdoor inmiddels afgehaakt.

Daarnaast is er een potentieel risico met betrekking tot de bestemming 'woonfunctie' van belendende panden aan de voorkant van Midi, in relatie tot het geluidsniveau dat het gebruik van het pand als theater met zich meebrengt. Dat levert in de bestaande situatie geen problemen op voor de exploitatie, maar we kunnen dit voor de toekomst niet volledig uitsluiten, mocht de horecafunctie van die panden worden omgezet naar wonen.

*Aanvullende overeenkomst*

Bij gebrek aan reële alternatieven, hebben wij op 19 april 2016 besloten met kopers in overleg te treden om te bezien onder welke voorwaarden deze bereid waren de nieuwe gebreken te accepteren. Dat is uiteindelijk gelukt, waardoor de juridische levering nu alsnog kan plaatsvinden.

In een aanvullende overeenkomst leggen we nu vast dat de nieuwe gebreken voor rekening en risico van kopers komen en zij de gemeente daar niet op zullen aanspreken. Kopers van hun zijde stelden daar echter wel tegenover dat duidelijk op schrift werd gesteld dat zij c.q. een opvolgend eigenaar het recht hebben het pand te herontwikkelen (inclusief eventuele sloop).

Wij hebben daarmee ingestemd, onder meer omdat er geen contractuele exploitatieverplichting is én kopers dus al zouden kunnen herontwikkelen binnen de planologische kaders van toepassing op Midi. Ook ontstond voor ons in de aanvullende overeenkomst de mogelijkheid enkele randvoorwaarden en uitgangspunten van onze zijde aan de herontwikkeling te stellen.

Daarnaast hebben wij de afspraak vastgelegd dat de geluidruimte van Midi blijvend wordt beperkt, zodat de belemmering van de toekomstige ontwikkeling, realisatie en exploitatie van het aangrenzende gedeelte van het project Veemarktkwartier (ontwikkeling Westflank/Pakhuis) wordt weggenomen.

Voor de strook van 200 m2 hebben wij samen met kopers de eerdere afspraken die daarover zijn gemaakt herbevestigd en verduidelijkt. Duidelijk is nu vastgelegd dat wij planologisch meewerken om bebouwing van de strook van 200 m2 mogelijk te maken, waarbij planologisch inhoudelijk (onder meer voor wat betreft bouwhoogte en functie) aansluiting zal worden gezocht bij het thans vigerende bestemmingsplan voor het pand. Dit laatste sluit ook aan bij de visie van de omgevingscommissie, die versmalling van het Panhuijsenpad – bijvoorbeeld door aanbouw van het pand – wenselijk vindt.