

Aan de raad



Gemeente Etten-Leur

Roosendaalseweg 4
4875 AA Etten-Leur
Postbus 10.100
4870 GA Etten-Leur
T : 14 076
E: info@etten-leur.nl
I: www.etten-leur.nl

Kenmerk : 1385373
Contactpersoon : Peter Engelvaart
Doorkiesnummer : 4450
Uw verzoek van : 12 mei 2025
Onderwerp : raadsbrief voorgenomen gunning verkoop BVC
(Bestuurs- en vergadercentrum)

Etten-Leur, 27 mei 2025

Beste leden van de gemeenteraad,

Voorgeschiedenis

Op 19 december 2021 besloot u ons per motie op te dragen om de verkoop van het BVC en de Van Goghkerk voor te bereiden. Inmiddels is de Van Goghkerk verkocht en rest ons nog de verkoop van het BVC.

Op 2 januari jl. deelden wij u mede een nieuwe biedingsprocedure te gaan starten voor de verkoop van het BVC aan de Markt 1 te Etten-Leur. Daarbij is:

- de voorwaarde van een minimumprijs losgelaten;
- de toegestane functies dienen meer te worden afgestemd op de centrumvisie;
- het gebouw dient als geheel te worden gehandhaafd; en
- dat de mogelijkheid moet worden geboden om een tijdelijk passend gebruik voor de gemeente of verenigingen mogelijk te maken voor bijvoorbeeld exposities.

Op 3 februari 2025 startten wij de biedingsprocedure via een melding op Tendered. Voor 1 mei 2025 dienden de biedingen binnen te zijn.

Ingekomen bieding

Binnen de kaders van de biedingsprocedure is één ontvankelijke bieding ingediend (zie bijlage 1. Kwaliteit Plan van aanpak). Deze is ingediend door De Nijs onroerend goed B.V. te Hoogerheide. Deze gegadigde wil in een deel van het BVC een wielermuseum met de bijbehorende horecafunctie vestigen gecombineerd met de verhuur van kleinschalige kantoor- en vergaderruimte die zich richt op de groeiende behoefte aan dit soort ruimtes voor zelfstandige ondernemers, zzp'ers en kleine bedrijven in de regio. Ook willen zij dit een plek maken waar lokale ondernemers, verenigingen en organisaties klanten kunnen ontvangen, brainstormsessie kunnen houden of presentaties kunnen geven. Dit allemaal zonder direct vast te zitten aan langdurige huurcontracten. Met het aanbod van kleinschalige werkplekken en vergaderruimtes wil deze organisatie een ontmoetingsplek creëren die samenwerking stimuleert en ondernemerschap in Etten-Leur verder versterkt.

Beoordeling van de bieding

In het Gunningsdocument zijn de voorwaarden voor het gunnen van het recht om te kopen opgenomen. De beoordeling op kwaliteit heeft plaatsgevonden door een beoordelingscommissie. De beoordelingscommissie heeft de bieding getoetst aan de kwalitatieve beoordelingscriteria en geadviseerd over het plan dat is ingediend (bijlage 250512 Advies commissie). De commissie is positief over de bieding, de onderbouwing hiervan en het gebruiksdoel.

De afdeling Inkoop heeft de bieding beoordeeld op uitsluitings- en geschiktheidseisen. Deze beoordeling is ook positief bevonden.

Met het realiseren van een wielermuseum gecombineerd met een kantoor- en vergaderfaciliteit blijft het gebouw zoveel mogelijk in stand, maar kan het ook met een nieuwe functie een belangrijke functie blijven vervullen in de gemeenschap. Het betreft een unieke functie die past bij de betekenis die de wielersport en sport in het algemeen in Etten-Leur inneemt. Wij sluiten ons hier graag bij aan.

Marktconforme prijs

Voor de aankoop van het voormalige raadhuis is een bedrag geboden van € 500.000,--. In de voorwaarden is als uitgangspunt gekozen voor een marktconforme prijs. Wij menen dat met de bieding sprake is van een marktconforme prijs. We hebben daar de volgende argumenten voor.

Hoge investering nodig om achterstallig onderhoud op te heffen

In 2019 is het gebouw in de huidige staat getaxeerd op € 900.000,--. Daarvoor geldt dat een stevige investering noodzakelijk is om het gebouw bij de tijd te brengen. Daarnaast moet er stevig geïnvesteerd worden in energiebesparende maatregelen. Daarbij speelt ook dat door het besluit om de begane grond van het stadskantoor aan te passen het huidige BVC na ingebruikname van dit deel van het stadskantoor overbodig is. Daartoe nam uw raad in december 2021 een motie aan om het BVC te verkopen.

Onvoldoende belangstelling vanuit de markt, ook zonder minimumgrondprijs

Wij besloten eerder het gebouw aan te bieden en hiervoor een selectie- en gunningsprocedure te voeren op basis van een minimale koopprijs van € 2.250.000,--. Deze procedure leverde uiteindelijk geen ontvankelijke biedingen op. In de onderhavige procedure is deze minimale koopprijs losgelaten en zijn de mogelijkheden ten opzichte van de eerdere procedure verruimd. Hierover heeft het college u op 29 januari jl. via een raadsinformatiebrief geïnformeerd. Diverse partijen hebben belangstelling getoond maar hebben uiteindelijk afgezien van deelname, ondanks het feit dat de minimale grondprijs is losgelaten. De conclusie is daarom dat de markt de opgave verder niet oppakt en dat de geboden prijs in alle redelijkheid als marktconform moet worden aangemerkt.

Besparing op exploitatiekosten wordt niet gerealiseerd als wij het BVC niet verkopen

Indien het BVC niet wordt verkocht, dan blijft het in eigendom bij de gemeente Etten-Leur. De besparing op de exploitatiekosten wordt dan niet gerealiseerd. Uit gemeentelijk onderzoek blijkt dat jaarlijks een bedrag nodig is van € 250.000,-- om het gebouw te exploiteren (dat was in 2021 € 170.000,--).

Functie van het huidige vergadercentrum wordt gerealiseerd op de begane grond van het stadskantoor

De functie van BVC wordt momenteel gerealiseerd op de begane grond van het stadskantoor. Wanneer u aangeeft dat wij het BVC niet mogen verkopen, zou dat betekenen dat een nieuwe functie dient te worden gevonden voor het BVC.

Wij menen daarom dat sprake is van een acceptabele marktconforme prijs. Wij houden daarbij rekening met de investering die gedaan moet worden om het gebouw geschikt te maken.

Verzoek om wensen en bedenkingen in te brengen

Tijdens uw vergadering van 23 mei 2023 is aan u toegezegd dat u in de gelegenheid zult worden gesteld, wensen en bedenkingen in te kunnen brengen tegen het voornemen om tot verkoop over te gaan. Wij stellen u daartoe bij deze in de gelegenheid om binnen 10 dagen bij de griffier aan te geven of u dit onderwerp wilt agenderen op de vergadering van de Raad Debatteert.

Meer weten?

Heeft u nog vragen over deze brief? Stel ze gerust. U kunt hiervoor bellen met Peter Engelvaart via (076) 502 4450. Mailen kan ook, peter.engelvaart@etten-leur.nl.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders,

Dhr. N.J. (René) Reijngoudt
Loco-gemeentesecretaris

Drs. M.C. (Marina) Starmans-Gelijns
Burgemeester