

Sector	: Ruimte	Openbaar: <input checked="" type="checkbox"/>
Afdeling	: Projectontwikkeling	Niet openbaar: <input type="checkbox"/>
Zaaknummer(s) ingekomen stuk(ken)	:	Kabinet: <input type="checkbox"/>
Behandelend medewerk(st)er	: Gerly van Deursen Tel.: (0495) 575 414 en: P. Joppen	
Portefeuillehouder(s)	: A.W.P. Kirkels	Nummer B&W-advies: BW-005498

ONDERWERP

Brief aan gemeenteraad over het Complex Poort van Limburg.

ADVIES

Instemmen met beantwoording.

TOELICHTING

Relatie met vorig voorstel:
Niet van toepassing

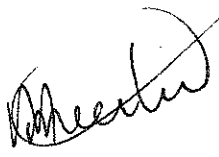






Algemeen:
Zie brief.

Argumenten:

Kantttekeningen:

JURIDISCHE GEVOLGEN (o.a. FATALE TERMIJNEN/HANDHAVING)

FINANCIËLE EN PERSONELE GEVOLGEN

Weert, 13 december 2012 De directeur, 		S		B	W	W	W	W
			akkoord					
			bespreken					
Behandeling uiterlijk in college van 14 december 2012								

Beslissing d.d.: **Akkoord met advies**

Nummer: **28**

De secretaris

Totaal aantal pagina's: 2
Pagina 1

11 DEC. 2012

COMMUNICATIE/PARTICIPATIE

Voor wie is dit advies van belang?:

❖ Raadsleden

Nadere specificatie: Nvt

Geadviseerd wordt de volgende communicatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Overig

Geadviseerd wordt de volgende participatie-instrumenten te gebruiken:

❖ Niet van toepassing

OVERLEG GEVOERD MET

Intern:

Projectontwikkeling.

Extern:

BIJLAGEN

Openbaar:

Niet van toepassing

Niet-openbaar:

Niet van toepassing

aan de leden van de gemeenteraad

inlichtingen: P. Joppen
doorkiesnummer: (0495) 575 278

Weert, 11 december 2012

Onderwerp: zalencomplex Poort van Limburg
Bijlage(n):

Geachte raadsleden,

In de vergadering van de commissie Ruimtelijke Ordening zijn aanzetten geformuleerd voor 'het maken van wensen en bedenkingen' door de gemeenteraad. Het gaat hierbij om de overwegingen op basis van de adviezen van Cox & partners, vastgoedjuristen, en de afspraken ten aanzien van het parkeren rondom de 'Poort van Limburg'. Horende de commissie ruimtelijke ordening is het college van mening dat de aanbevelingen van Cox & Partners ten aanzien van het huurcontract overgenomen kunnen worden met uitzondering van aanbeveling 3. De gemeenteraad zou dit geheel, met uitzondering van aanbeveling 3, als wens ten aanzien van de huurovereenkomst kunnen formaliseren door middel van een meerderheidsstandpunt.

Ten aanzien van de parkeermogelijkheden rondom de Poort van Limburg heeft de commissie Ruimtelijke Ordening zich uitgesproken tegen het aangaan van een contractuele regeling, welke de gemeente Weert zou verplichten nu - zondermeer - parkeerplaatsen te moeten bij bouwen. De optelsom van parkeercapaciteit gelegen op enkele minuten lopen van de Poort van Limburg geeft daar aanleiding toe. Nadere overweging vanwege een gebleken capaciteitstekort aan parkeerplaatsen kan leiden tot een toekomstig investeringsvoorstel mits kostendekkend. Verder kan bij bijzondere evenementen of piekbelastingen van andere aard, (tijdelijke) parkeercapaciteit gecreëerd worden op gemeentelijke terreinen aan de Eindhovenseweg/Suffolkweg. De gemeenteraad zou dit als bedenking ten aanzien van de huurovereenkomst, kunnen formaliseren door middel van een meerderheidsstandpunt. Voorts vervalt daarmee ook de noodzaak tot een parkeeronderzoek evenals het kredietonderdeel van € 5.000.

De crisis op de financiële markt dateert van de zomer van 2008. Niet alleen de beperkte beschikbaarheid van liquiditeiten en (langer lopend) kapitaal doch ook de algehele onderlinge vertrouwenscrisis in de financiële sector dragen bij aan een instabiele financiële markt. Daar waar niet alleen Hoogveld bv en Bert Nelissen Holding bv afhankelijk zijn van investeringskapitaal, zijn ook overheidsinstanties zoals UWV steeds meer genooddaakt geweest om stevig te bezuinigen. Gaandeweg de ontwikkeling en bouw van het Complex Poort van Limburg is de situatie op de financiële markt alleen maar verslechterd, zodat het risico toenam. De ambitie om de 'Poort van Limburg' daadwerkelijk te realiseren is de leidende motivering geweest voor het besluit van 2009.

In financiële zin wordt voorgesteld om de post 'onvoorzien structureel 2012' aan te wenden voor een bedrag van € 58.430,--. In 2013 is hiermee in de dekking van rentekosten voorzien. Via de Voorjaarsnota 2013 zal een compleet dekkingsplan inzake het complex 'Poort van Limburg' worden voorgelegd.

Als bijlage ontvangt u een memo met de beantwoording van vragen die wij uit de documenten van de heer Sijben toegezonden op 29 november 2012 hebben gedestilleerd.

Wij vertrouwen er op tot zover voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



M.H.F. Knaapen
gemeentesecretaris



A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Vragen raadslid Sijben per email d.d. 7 december 2012

1. *Hoe groot is het aanbestedingsvoordeel van Hoogveld geweest? Waar is dat aan besteed? (Mijn antwoord, maar dat is lang niet specifiek genoeg: minsten voor een deel aan de meerkosten die het gevolg zijn van fouten in het bestek, maar er is ook nog een relatie met de aanvullende overeenkomst van 31 mei 2010).*

Het aanbestedingsvoordeel van Hoogveld bv bedroeg naar hun zeggen ca. 6% oftewel 6% van de bouwsom ad € 8.689.733 = € 521.384. Ten laste van dit aanbestedingsvoordeel en voor rekening Hoogveld bv zijn voor een bedrag van €589.160 exclusief BTW aan extra plankosten aan het zalencentrum uitgevoerd :

- uitbreiding capaciteit grote zaal;
- toevoegen 5 extra zalen in het plan, waarvan 3 op de 1^e verdieping;
- toevoegen ruimte voor een keuken op de 1^e verdieping;
- uitbreiding opslagruimte in de kelder en begane grond;
- toevoegen laden/los mogelijkheid vanuit de Penitentenstraat in langsopstelling.

2. *Wat vindt het college van de optie verkoop, of een poging daartoe? Eventueel tegen een symbolisch bedrag. Verkoop bespaart de gemeente minstens 118.000 euro per jaar en een hoop zorgen.*

Deze optie wordt als alternatief 1 in het raadsvoorstel behandeld. Tot op heden hebben gesprekken over vervreemding niet geleid tot concrete biedingen en is op korte termijn geen zicht op biedingen. Er dient rekening gehouden te worden met een lange termijn waarop het zalencentrum te koop – en leeg en dus dito leegstandskosten – zal staan. Marktspecialisten verwachten dat het op dit moment te koop aanbieden van het zalencentrum zónder huurovereenkomst niet tot biedingen zal leiden. Het college wil de zekerheid dat het zalencentrum opengaat.

3. *In september 2009 was de huurovereenkomst met B. Nelissen bijna rond. Hoe kan het dat het daarna niet tot een overeenkomst gekomen is? Er ligt, zo lijkt het in elk geval, een grote tijd tussen het raadsbesluit en het overleg met de bank over financiering. In dit verband is ook de stand van zaken betreffende de huurovereenkomst in juni 2011 (raadsbesluit extra krediet) van belang.*

In september 2009 was er sprake van een huurintentieovereenkomst door Nelissen en Hoogveld getekend op respectievelijk 16 en 19 maart 2009. Deze is destijds niet omgezet in een definitieve huurovereenkomst.

In de huurintentieovereenkomst waren de volgende ontbindende voorwaarden opgenomen die nader met de heer Nelissen moesten worden besproken en uit onderhandeld alvorens er sprake kon zijn van een overeenkomst.

- de gemeente Weert realiseert voldoende parkeermogelijkheden voor in- en uitstappen van bezoekers nabij het project (er is altijd gesproken over 500 ppl).
- gekoppeld aan de huur van het zalencentrum was de huur van de Brasserie tegen een marktconforme huurprijs.
- de heer Nelissen moest zijn financiering binnen 6 maanden na ondertekening rond krijgen.

4. *In de concept-huurovereenkomst van najaar 2011 zou B. Nelissen aan de gemeente 13.000 per maand betalen voor de inventaris. Waarom doet hij dat nu niet meer?*

In het najaar van 2011 rekende de heer Nelissen op externe financiering tegen een langere looptijd. Daarnaast is er gebruik gemaakt van kengetallen zoals opgenomen in het rapport van Drijver & Partners van 5 maart 2010 – deze ligt ter inzage voor raadsleden. Thans ligt er een onderhandelingsresultaat voor met een zekere bandbreedte in de huuropbrengst.

Vragen raadslid Sijben verwerkt in commentaar d.d. 29 november 2012 op raadsvoorstel

5. *Kan "de versterking van de sociale en culturele infrastructuur" SMART gemaakt worden? Welke verenigingen gaan naar verwachting van het zalencentrum gebruik maken? Wat is,*

behalve voor de vastelaovendj, de toevoeging/meerwaarde aan de faciliteiten van de wijkaccommodaties, het theater en de Bosuil?

Het rapport van Drijvers & Partners van november 2008 bevat een analyse van vraag en aanbod, waarin wordt aangetoond dat in Weert plaats is voor een zalencentrum zoals de Poort van Limburg. Voor een cijfermatige onderbouwing wordt verwezen naar het rapport van Drijvers & Partners dat voor raadsleden ter inzage ligt.

6. *De crisis zal een rol gespeeld hebben, maar rechtvaardigt veel minder de aankoop dan deze zin suggereert. Het was Hoogveld namelijk ondanks stevig proberen al vóór het begin van de crisis niet gelukt om een koper/belegger te vinden. Zie het citaat uit het raadsvoorstel bedrijfsverzamelgebouw van april 2007 aan het eind van dit blok.*
De crisis op de financiële markt dateert van de zomer van 2008. Niet alleen de beperkte beschikbaarheid van liquiditeiten en (langer lopend) kapitaal doch ook de algehele onderlinge vertrouwenscrisis in de financiële sector dragen bij aan een instabiele financiële markt. Daar waar niet alleen Hoogveld bv en Bert Nelissen Holding bv afhankelijk zijn van investeringskapitaal, zijn ook overheidsinstanties zoals UWV steeds meer genoodzaakt geweest om stevig te bezuinigen. Gaandeweg de ontwikkeling en bouw van het Complex Poort van Limburg is de situatie op de financiële markt alleen maar verslechterd, zodat het risico toenam. De ambitie om de 'Poort van Limburg' daadwerkelijk te realiseren is de leidende motivering geweest voor het besluit van 2009.
7. *De gemeenteraad was op 23 september 2009 niet bekend met uitgevoerde onderzoeken die uitkwamen op twijfel over de haalbaarheid van een zalencentrum in de opzet zoals beschreven in het raadsvoorstel. Het "zicht op een overeenkomst met een mogelijke exploitant" is dubieus, gezien het vervolg. Als er toen werkelijk zicht was, moet de vraag beantwoord worden waarom het niet gelukt is tot een overeenkomst te komen op basis van de uitgangspunten van 2009.*
De resultaten van het 1^e rapport van Drijver zijn verwerkt in het raadsvoorstel van 23 september 2009. Het 2^e onderzoek dateert van maart 2010. De uitgangspunten van 2009 zijn achterhaald.
8. *Waarom? Algemeen: de banken lenen wegens de crisis niet gemakkelijk geld uit, banken financieren geen horeca meer. Maar specifiek voor dit project (hier wordt bedoeld: lening aan Nelissen)? Hadden de banken onvoldoende vertrouwen in de haalbaarheid?*
Het gemeentebestuur gaat hier niet over.
9. Op 6 juli 2011 besluit de gemeenteraad om een extra krediet van € 567.000 exclusief BTW ten behoeve van de afbouw van het zalencomplex en het bedrijfsverzamelgebouw beschikbaar te stellen op voorwaarde dat deze last wordt doorgelegd aan de exploitant. Aan deze voorwaarde kan niet worden voldaan.
(1) Waarom kan aan deze voorwaarde niet worden voldaan? Waarom was het in juli 2011 de verwachting dat dit wel zou lukken? Wat is er veranderd tussen toen en nu?
De heer Nelissen had op dat moment nog geen aanvraag om financiering bij de bank ingediend. Zijn kredietaanvraag dateert van het vierde kwartaal van 2011.
10. *Hierbij ook het volgende. De heer Nelissen had in zijn exploitatie rekening gehouden met de financieringslasten van de investering die hij moest doen voor de vaste en de losse inrichting van de Poort. (Het is – nog altijd – niet duidelijk wat in de bouw gemaakt had moeten worden (turn-key) en wat onder de vaste inrichting valt, maar dat is voor dit punt niet relevant.) Toen bleek dat geen bank of brouwer die investering wilde financieren had de gemeente als financier kunnen optreden. Maar nu blijkt dat de heer Nelissen en Lindeboom in de exploitatie geen ruimte zien om ook maar iets van de vaste en de losse inrichting te betalen. (Of misschien het beperkte bedrag dat het verschil is tussen de nu overeengekomen huurprijs en de huurprijs uit het contract van november 2011?) Wat is de verklaring hiervoor?*
Zie het antwoord op vraag 4.
11. *Volledigheidshalve hoort hier ook de € 1.234.000 (of € 834.000 omdat € 400.000 wordt betaald uit de post onvoorzien – maar is het geld van de post onvoorzien niet uit het project Bedrijfsverzamelgebouw (raadsbesluit 2007?)) vermeld te worden die de gemeente uit eigen zak betaald heeft ter dekking van meerkosten (eveneens raadsbesluit 6 juli 2011).*
Uiteindelijk is het bedrag van € 834.000 ingezet voor een egaliseringsreserve in de exploitatie voor het zalencentrum. Zie de aanvullende informatie zoals deze op 27

november 2012 is aangereikt en ter inzage ligt voor raadsleden.

12. *Met welke partijen is gesproken over verhuur en/of vervreemding van het zalencentrum en? Wat is besproken, of beter gezegd: welke minimumeisen zijn in de gesprekken aan partijen gesteld? Waren die minimumeisen zwaarder dan de afspraken die nu met Lindeboom zijn gemaakt? Als dit niet in het openbaar kan worden verteld, dan graag de informatie vertrouwelijk.*
Deze vraag is in de commissie RO uitvoerig door de ambtelijk opdrachtgever beantwoordt.
13. *Waarom niet de overeenkomst met Lindeboom zien als het minimum op basis van een marktverkenning en met dit minimum een "veiling met opbod" doen en een overeenkomst sluiten met de partij die het meeste meer biedt? Als het aanbod van Lindeboom daarvoor niet mag worden gebruikt; zo'n minimum had ook zonder Lindeboom kunnen worden bepaald.*
Een "veiling met opbod" is overwogen. Omdat een dergelijke veiling weinig zekerheid biedt over de haalbaarheid – er kan immers alleen op de bedoelingen van de bidders worden beoordeeld – is gekozen voor het traject van onderhandeling zoals deze met Lindeboom Bierbrouwerij en Bert Nelissen Holding heeft plaats gevonden. Bovendien hebben geïnteresseerden aangegeven niet aan een veiling te willen deelnemen.
14. *Hoe kan in deze tijd van economische recessie invulling worden gegeven aan de exploitatie van het zalencentrum Poort van Limburg? Door 2,1 miljoen euro beschikbaar te stellen. Dit ter versterking van de sociale, culturele en economische infrastructuur van zowel de binnenstad als de regio, zodat de investering het meest haalbare rendement oplevert zowel economisch als maatschappelijk. Deze zin was in september 2009 voor de raad akkoord, maar een scherpere beoordeling is nu op zijn plaats. Hoezo versterking van de sociale infrastructuur van de binnenstad en de regio? Hoezo versterking van de culturele infrastructuur van de binnenstad en de regio? Kan de economische betekenis geconcretiseerd worden?*
Zie het antwoord op vraag 5.
15. *Hoe kan het dat er in 2009 een raadsvoorstel is voor een turn-key-overeenkomst terwijl de gemeente een casco-gebouw krijgt?*
De realisatieovereenkomst van 4 augustus 2009 behorende bij de turnkeyovereenkomst vermeldt welke zaken er aanvullend aan het casco-plus worden geleverd en welke zaken niet tot de levering behoren. De term "turnkey" heeft onbedoeld verwarring veroorzaakt.
16. *En ten tweede: hoe kan het dat de beoogde exploitant aanvankelijk in zijn exploitatieplan ruimte heeft voor de financiering van de vaste inrichting, of een deel daarvan, en van de losse inrichting, en nu niet meer?*
Zie het antwoord op vraag 4.
17. *Hoe kan het dat er in 2009 zicht is op een huurovereenkomst met de beoogde exploitant, terwijl het later onmogelijk blijkt om een overeenkomst te sluiten, in elk geval een overeenkomst met de voorwaarden die in 2009 globaal verondersteld werden?*
Zie het antwoord op vraag 3.
18. *Hoe kan het de bedoeling zijn geweest om het zalencentrum casco-plus te leveren; met Hoogveld is toch een turn-key-overeenkomst gesloten?*
Zie het antwoord op vraag 15.
19. *Als de heer Nelissen wist dat hij een casco-plus-gebouw zou krijgen, dan heeft hij een redelijke calculatie kunnen maken van de kosten die hij nog zou moeten maken en van de haalbaarheid van de exploitatie. In een exploitatie-opzet heeft hij daar rekening gehouden met in elk geval een deel van de kosten. Waarom kan hij nu niets van die kosten betalen (of een klein deel dat zit in de huurprijs die hoger is dan de huurprijs van een eerdere concept-overeenkomst).*
Zie het antwoord op vraag 4.
20. *Op vrijdag 16 maart 2012 werd duidelijk dat banken momenteel ook aan horecaondernemers geen kredieten meer verstrekken. Zie eerdere vraag: deze algemene verklaring is niet afdoende, waarom is aan de heer Nelissen geen krediet verstrekt?*
Zie het antwoord op vraag 8.

21. Sinds 1 februari 2012 is met diverse marktpartijen zoals bierbrouwerijen, particuliere en institutionele beleggers, aanbieders en exploitanten van horecavoorzieningen, etc. gesproken over zowel verhuur als vervreemding van het zalencentrum. *Graag concrete informatie over de inhoud van de contacten, welke minimumeisen zijn aan de andere partijen gesteld; de informatie mag vertrouwelijk worden gegeven als dat nodig is.* Zie het antwoord op vraag 12.
22. *Waarom wil Lindeboom uitsluitend met de heer Nelissen als exploitant? Er zullen toch wel meer exploitanten zijn die het vertrouwen van Lindeboom hebben?*
Het gemeentebestuur gaat hier niet over.
23. *Kan de huurintentie-overeenkomst ter inzage worden gelegd?*
Deze ligt inmiddels voor raadsleden ter inzage.
24. De huurovereenkomst voor het zalencentrum gaat Lindeboom Bierbrouwerij bv aan onder de strikte voorwaarde, dat de exploitatie doorgelegd wordt aan Bert Nelissen Holding bv. *(1) Waarom, zie vraag onder "Gesprekken met overige marktpartijen"?*
Dit is zo door Lindeboom Bierbrouwerij bv bedongen.
25. *Uit andere documenten blijkt dat een nog op te richten aparte BV, de Poort van Limburg BV, de huurder wordt, en niet BN Holding.*
De nog op te richten bv Poort van Limburg zal een dochter van Bert Nelissen Holding bv zijn.
26. Gemeente Weert is daarna vrij om zelf een exploitant aan te wijzen, dan wel met een andere brouwerij in zee te gaan. *Ja. Maar de huurovereenkomst geeft van dit feit een ander beeld. Artikel 3.5 zegt: "Huurder is gerechtigd te allen tijde deze huurovereenkomst met onmiddellijke ingang buitengerechtelijk op te zeggen zonder dat verhuurder aanspraak kan maken op enige vergoeding van schade, kosten en rente (...) indien een (of meer) van de navolgende gebeurtenis/sen plaatsvindt/en: (...)" De bepaling over het beëindigen van de huurovereenkomst is dus sterk in het voordeel van Lindeboom en niet in het voordeel van de gemeente.*
Het risico van continuïteit is voor rekening van gemeente Weert.
27. *De vraag is in het voorgaande al met andere woorden gesteld: waarom is de gemeente niet financier in plaats van een bank? Het voordeel dat de gemeente in de voorgestelde overeenkomst eigenaar blijft van de vaste en de losse inrichting weegt niet op tegen de kosten van de voorgestelde regeling.*
De gemeente Weert mag niet als bank of als financier van derden optreden.
28. Daarmee zijn de zekerheden van de gemeente Weert geborgd en is lering getrokken uit de situatie van de oude Poort van Limburg in zijn eindfase. *Doorstart eenvoudig te maken? De nieuwe huurder/exploitant moet dan tevreden zijn met de vaste en losse inventaris. En misschien nog belangrijker: als het de combinatie L-N niet lukt tegen de geboden uiterst gunstige voorwaarden, welke reden kan een andere partij dan hebben om het te proberen? Omdat de gemeente toestemt met een lagere huur, en dus met een nog groter verlies?*
In het geval van een doorstart zullen de parameters opnieuw onderzocht moeten worden.
29. In de huurovereenkomst is daarom een eerste recht van koop afgesproken. *Dit lijkt een tamelijk loze tekst. Zolang er een verliesgevende exploitatie is zal er geen koper komen. Zou de exploitatie winstgevend worden, dan zou de gemeente een beetje moeten kunnen meeprofiteren. Misschien is dat bij verkoop in een bepaalde constructie te regelen, maar zoiets maakt het voor een potentiële koper onaantrekkelijker. Verder speelt nog mee dat een nieuwe eigenaar in principe verder moet met de zittende huurder en niet zo gemakkelijk de huurprijs kan verhogen. Mogelijk kan in geval van de genoemde mogelijkheid voor verkoop het uitsluiten van risico voor de lange termijn voor de gemeente de belangrijkste reden voor verkoop zijn. Maar is die reden niet de reden om nu al te proberen de Poort verkopen in plaats van te verhuren?*
Het is een gebruikelijke handelswijze om bij vervreemding het object eerst aan de huurder aan te bieden.
30. De uitkomst van een compact parkeeronderzoek naar de mogelijkheden in de directe omgeving – Penitentenstraat en Centrum noord – vormt de basis voor een raadsvoorstel

ten behoeve van een krediet voor de realisatie van deze aanvullende parkeervoorziening. Dat wordt te zijner tijd aan u voorgelegd. *Wat wordt onderzocht?*
Zie de brief van het college d.d. 11 december 2012.

31. *Welke feiten en kennis het onderzoek moet opleveren die nu nog niet bekend zijn wordt niet duidelijk gemaakt.*
Zie het antwoord op vraag 30.
32. *En waarom kan dit "compacte onderzoek" niet door een gemeentelijke ambtenaar worden uitgevoerd?*
Zie het antwoord op vraag 30.
33. *Lindeboom Bierbrouwerij bv en Bert Nelissen Holding bv zetten in op een gezamenlijke exploitatie van het zalencentrum en de locatie Beelen. Eerder is duidelijk geworden dat de Poort zonder de locatie Beelen (brasserie) niet exploitabel te maken is. Onduidelijk is of en in hoeverre dit van begin af aan in het hele proces invloed heeft gehad.*
Wij zijn het niet eens met uw stelling.
34. *De werkomschrijving installaties van Huygen (bijlage 4) roept de vraag op of bij de bouw het zalencentrum en de brasserie als een geheel zijn gezien. Is dat zo? Zo ja, dan graag nadere informatie over de verdeling van de kosten*
De familie Beelen rekent haar deel af met Hoogveld bv.
35. *In elk geval gaat de familie Beelen er van uit dat het zalencentrum en de brasserie gezamenlijk geëxploiteerd worden (brasserie moet gebruik maken van voorzieningen van het zalencentrum). Mag de familie Beelen er op vertrouwen dat de brasserie en het zalencentrum een gezamenlijke exploitant krijgen? Of anders gezegd, kan de familie Beelen de gemeente aansprakelijk stellen voor eventuele schade als door toedoen van de gemeente er geen gezamenlijke exploitatie van Poort en brasserie komt?*
Nee.
36. *Wat is overigens marktconform? Marktconform wat betreft de huursom in verhouding tot de omzet? Of marktconform in verhouding tot de kosten van het gebouw?*
Dit is marktconform voor wat betreft de huursom in verhouding tot de omzet.
37. *De financiële steun van de gemeente heeft nog een ander aspect, dat onbesproken blijft: de zwaar gesubsidieerde Poort van Limburg gaat andere horecagelegenheden met faciliteiten voor vergaderingen, feesten, bruiloften en dergelijke beconcurreren. Hoe kunnen we dit verantwoorden?*
In 2009 heeft uw raad hiertoe besloten.
38. *Behalve met de regels voor staatssteun moet rekening worden gehouden met de Europese aanbestedingsregels. Laten deze regels het toe om met een partij een huurovereenkomst te sluiten zonder dat via een openbare procedure meerdere partijen in de gelegenheid zijn gesteld om een bieding te doen. Eerder is al de vraag gesteld of in de gesprekken met andere partijen dezelfde voorwaarden zijn gesteld die aan Lindeboom zijn gesteld. Als andere partijen zijn afgehaakt omdat de gemeenten hen zwaardere voorwaarden voorlegde, hebben zij geen eerlijke kans gekregen.*
Zie het antwoord op vraag 12.
39. *In het geval van de Poort lijkt de lage huuropbrengst en/of de twijfel over een gezonde exploitatie een belangrijkere factor te zijn die de opbrengst drukt dan de vastgoedcrisis. Met andere woorden: de marktwaarde van de horeca-exploitatie lijkt bepalender te zijn dan de kostprijs van het gebouw. Het gebouw levert te weinig op in verhouding tot zijn kostprijs (zelfs na aftrek van het subsidie van de Provincie). De oorzaak daarvan ligt niet in de vastgoedcrisis.*
Zie het antwoord op vraag 6.
40. *De huuropbrengst van het zalencentrum is berekend op basis van de draagkracht van de exploitant. Dat is heel algemeen. Graag een cijfermatige onderbouwing, als dat nodig is vertrouwelijk. Zoals eerder vermeld was de beoogd exploitant eerder bereid om de financieringskosten van een deel van de inrichting te betalen en wil/kan hij dat nu niet meer. De verklaring daarvoor ontbreekt.*
De verklaring is inmiddels aangeleverd en ligt voor raadsleden ter inzage.

41. Door het uitblijven van financiering door derden, is het verhalen van het bedrag van € 567.000 exclusief BTW op de exploitant niet mogelijk. *Zie eerdere vraag/opmerking. De gemeente zou kunnen optreden als financier. Maar de huurder en de exploitant kunnen of willen de rente en afschrijving van de investering kennelijk niet betalen. Wat is er veranderd ten opzichte van juli 2011?*
Zie het antwoord op vraag 4.
42. *Naar aanleiding van bijlage 5 en 4 het volgende. Betaalt de gemeente kosten die bij de brasserie horen? Eerder heb ik gemeld dat het zalencentrum en de brasserie één alarminstallatie krijgen (tekening ter inzage). Een gedetailleerde toerekening van kosten is moeilijk. In bijlage 4 (overzicht installaties) wordt de muziekinstallatie genoemd. Dit is één installatie voor beide delen; de brasserie wordt expliciet genoemd. Mogelijk zijn bij het opstellen van bijlage 4 het zalencentrum en de brasserie als een geheel beschouwd. De muziekinstallatie staat in bijlage 6. Voor de totale kosten? Dezelfde vraag voor andere onderdelen van de afbouw en het bedrijfsklaar maken. Bijvoorbeeld het glaswerk, het porselein en het kassysteem.*
Alle aard- en nagelvaste zaken zijn verrekend met Hoogveld bv. Alle inventaris maakt onderdeel uit van de exploitatie. De inventaris is eigendom van de gemeente Weert blijft in eigendom van de gemeente Weert en is vastgelegd in stukslijsten.
43. *Wat zijn de kosten van de projectleider, de projectmedewerker en de bouwadviseur tot nu toe?*
De kosten van externe projectleiding en advies bedragen sinds januari 2010 € 455.000 exclusief BTW.
44. *Parkeeronderzoek uitvoeren door ambtenaar, waardoor kosten niet hoeven te worden gemaakt?*
Zie het antwoord op vraag 32.
45. *Door het verhuren van een zalencentrum aan een brouwerij is de gemeente toch niet per definitie ondernemer?*
Jazeker, gemeente verhuurt aan derden en niet aan eigen instanties en is daarmee per definitie een ondernemer.
46. De lasten van het aanvullende krediet worden deels gedekt uit de huurinkomsten en deels door de inzet van de egalisatiereserve van € 3.534.000 exclusief BTW (€ 2.700.000 provinciale subsidie en € 834.000 aanvullend krediet d.d. 6 juli 2011, zie raadsbesluit als Bijlage 11. In een model op basis van de prognose van de exploitant waarbij de omzet groeit tot € 1,6 miljoen exclusief BTW in het vijfde exploitatiejaar, wordt het begrotingssaldo hiermee voor een bedrag van € 118.500 structureel nadelig beïnvloed. Het betreft hier een bedrag exclusief BTW. *Dit is een deel van de kosten. Vergelijking met eerdere NCW-berekeningen is er niet. Compleet financieel overzicht, met ook informatie over constructie met de egalisatiereserve is nodig.*
De eerdere NCW-berekeningen zijn opgesteld om diverse scenario's met elkaar te kunnen vergelijken en laten de vastgoedwaarde van het complex zien. Ze geven echter geen inzage in de financieringslasten voor de gemeente en zijn daarom ook niet te vergelijken met de exploitatieberekeningen
47. *(heeft betrekking op overzicht bandbreedte huuropbrengst op pagina 6 van het raadsvoorstel) Hierbij is uitgegaan van BTW over de helft van de investering?*
Dit klopt niet. Het betreft hier de helft van de BTW over de gehele investering.

48. *Hoe wordt het extra bedrag van € 1.234.000/834.000 van het raadsbesluit van juli 2011 meegeteld?*
 Zie het raadsvoorstel 6 juli 2011 pagina 4; het krediet van € 1.234.000 – dekking door verlaging post onvoorzien met € 400.000 en € 834.000 uit de reserve majeure projecten - is als volgt verwerkt:
- | | | |
|----|--|-------------|
| 1. | extra meerkosten aanpassingen (aanbieding Hoogveld BV) | € 724.000 |
| 2. | indexeringskosten (grond; ontwikkelkosten; bijkomende kosten vanuit raadsbesluit 2009) t.g.v. langere doorlooptijd project | € 162.000 |
| 3. | gemaakte advieskosten (conform eerdere besluitvorming college) | € 198.000 |
| 4. | nog te maken advieskosten | € 150.000 |
| | TOTAAL | € 1.234.000 |

49. *Hoeveel van het bedrag van € 567.000 is nog niet uitgegeven?*
 Momenteel is er reeds een bedrag van € 509.678 van dit krediet uitgegeven.

	krediet 6 juli 2011	per 27 november 2012
bouwkundige zaken	€ 230.500	€ 198.245
electrotechnische zaken	€ 213.500	€ 231.515
werktuigbouwkundige zaken	€ 31.000	€ 10.986
opslagen aannemer, installateurs en Hoogveld bv	€ 77.000	€ 68.932
TOTAAL	€ 567.000	€ 509.678

50. *Een inzicht in de totale financiering is wenselijk (onder meer opzet en werking egaliseringsreserve). Ook voor het totale project.*
 De exploitatieberekeningen zijn inmiddels voor raadsleden ter inzage gelegd.

Vragen raadslid Sijben verwerkt in commentaar d.d. 29 november 2012 op huurovereenkomst Lindeboom Bierbrouwerij bv

51. *Deze overwegingen geven geen verklaring voor de specifieke aspecten van het project en deze overeenkomst, zoals het huurbedrag en de regeling voor de inventaris. Een goede preambule hoort die verklaring te geven.*
 Dit zou een keuze kunnen zijn.
52. *Waarom, waarom kunnen of willen huurder en/of exploitant niet (een deel van) de vaste en de losse inventaris financieren als de gemeente optreedt als financier? In een eerdere overeenkomst was de beoogd exploitant hiertoe wel bereid.*
 Zie het antwoord op vraag 4.
53. *Huurder legt de exploitatie van het zalencentrum door aan Poort van Limburg bv. Dit kan gelezen worden als een verplichting die de verhuurder (gemeente) oplegt. Volgens het raadsvoorstel is het andersom: huurder stelt als voorwaarde dat Poort van Limburg bv de exploitatie moet kunnen doen. Waarom deze bepaling, te meer omdat de gemeente geen partij is of hoeft te zijn bij de keuze van een exploitant? De bepaling is overigens niet verplichtend, want er is geen sanctie.*
 Zie het antwoord op vraag 22.
54. *De kans lijkt groot dat de Poort niet voor 1 mei kan worden opgeleverd. Prima dat Lindeboom huur betaalt voor een periode waarin de Poort nog niet klaar is?*
 Wij gaan er van uit dat het zalencentrum uiterlijk op 30 april 2013 wordt opgeleverd.
55. *Hoezo kan er sprake zijn van een onderhuurovereenkomst zoals bedoeld sub a; wat is het verschil tussen een onderhuurovereenkomst en een exploitatie-overeenkomst?*
 Een verschil in termen kan aanleiding zijn voor verwarring; dit wordt aangepast.
56. *Deze bepaling betekent dat Lindeboom op naar eigen goeddunken de overeenkomst op elk gewenst moment kan opzeggen zonder dat de gemeente daarvoor ook maar iets gecompenseerd krijgt. Vooral sub a geeft Lindeboom alle ruimte. Dezelfde ruimte krijgt de*

exploitant als in diens overeenkomst met de huurder een soortgelijke bepaling wordt opgenomen. Als de resultaten even tegenvallen kunnen huurder en exploitant zo stoppen. Welk risico nemen huurder en exploitant? Dit komt terug bij artikel 4.

Het risico van de horecaexploitatie is voor rekening van huurder en exploitant. Pas bij € 1.300.000 is er sprake van een kostendeekkende exploitatie.

57. *In dit lid staat expliciet onderverhuur en niet exploitatie. Wat is de reden hiervoor?*
Een verschil in termen kan aanleiding zijn voor verwarring; dit wordt aangepast.
58. *Hoe wordt de netto-omzet gedefinieerd, bepaald en gecontroleerd?*
Dit antwoord is met de heer Bert Nelissen kort gesloten op 27 november 2012. Alle zaken waar belastingafdracht over plaats vindt - 6% of 21% - wordt gerekend tot de omzet. De jaarcijfers van de nog op te richten Poort van Limburg bv zijn openbaar en worden jaarlijks aan de Kamer van Koophandel overhandigd. Op basis van deze gegevens wordt de huursom vastgesteld.
59. *Ruim een jaar geleden is gesproken over een huurbedrag van € 114.000 (€ 9.500 per maand) plus een maandelijkse vergoeding van bijna € 14.000 voor de investering die de gemeente zou doen. Het nu afgesproken huurbedrag ligt aanzienlijk lager. Wat is de verklaring?*
Zie het antwoord op vraag 4.
60. *Ergens staat dat de huurprijs is bepaald op basis van de draagkracht. Kan de raad die draagkrachtberekening inzien? Ook de afspraken tussen huurder en exploitant kunnen wat dit betreft van belang zijn. Normaliter zit in een prijs een factor voor het risico. In dit geval: hoe groter het risico voor de huurder en/of exploitant, hoe ;lager de huurprijs die zij willen betalen. Maar welk risico lopen de huurder en de exploitant met deze huurovereenkomst, met onvoorwaardelijke opzegmogelijkheid en zonder eigen investeringen? Het aanloopverlies, maar verder?*
Deze informatie ligt inmiddels voor raadsleden ter inzage.
61. *Welke indexering?*
Zie het advies van Cox & Partners d.d. 29 november 2012. Het college gaat hierover.
62. *Huurder en/of exploitant hebben het eerste recht van koop. In het geval zich een koper voor het zalencentrum bij verhuurder meldt, dan hebben huurder en/of exploitant het recht om minimaal een vergelijkbaar bod uit te brengen. Wat is de wettelijke bepaling hieromtrent?*
Zie het advies van Cox & Partners d.d. 29 november 2012. Dit advies wordt overgenomen.
63. *Waarom krijgt de exploitant hetzelfde recht als de huurder?*
Zie het antwoord op vraag 62.
64. *Wat als beiden willen, wie heeft dan het eerste recht? Wordt dat bepaald door de wet?*
Zie het antwoord op vraag 62.
65. *Wat is "minimaal een vergelijkbaar bod"? Als de biedingen bestaan uit enkel een geldbedrag is dat wel duidelijk. Maar wat als er andere elementen in een bod zitten?*
Deze elementen worden gekwantificeerd.
66. *Hoe wordt de waarde bepaald?*
Zie het antwoord op vraag 65.
67. *In tegenstelling tot hetgeen is omschreven in 14.4 van de 'algemene bepalingen' zijn de kosten voor vernieuwing c.q. vervanging van de onder a t/r/n e genoemde onderdelen voor rekening van verhuurder overeenkomstig de termijnen van vervanging van de diverse onderdelen zoals opgenomen in de Inventarislijst d.d. 18 september 2012. Waarom deze begunstiging van de huurder?*
Dit is een onderdeel van de overeenkomst.
68. *Gemeente Weert borgt om binnen drie maanden na het ingaan van de huurovereenkomst minimaal 500 openbare parkeerplaatsen beschikbaar te hebben op circa 2 minuten loopafstand van het zalencentrum; Deze globale omschrijving geeft ruimte voor*

*interpretatieverschillen en meningsverschillen.
De consequenties van deze verplichting zijn mede daarom niet bekend.
De wens/eis van de beoogd exploitant inzake de parkeerplaatsen is al sinds 2009 bekend.
Het is tot nu toe niet gelukt om een sluitende afspraak met hem te maken. De raad is bij
dit onderdeel nog nauwelijks betrokken geweest.
Zie de brief van het college d.d. 11 december 2012.*

Weert, 11 december 2012.