

Vergadering van de gemeenteraad van 12 december 2012

Portefeuillehouder : A.W.P. Kirkels

Behandelend ambtenaar : Gaby Jansen

Nummer raadsvoorstel:

en: Paul Joppen

Doorkiesnummer : (0495) 575 292

Agendapunt: 32

ONDERWERP

- a. beschikbaar stellen van een krediet groot € 2.100.000 exclusief BTW ten behoeve van het bedrijfsklaar maken van het zalencentrum Poort van Limburg;
- b. kennisnemen van en eventuele wensen of bedenkingen kenbaar maken betreffende de huurovereenkomst met Lindeboom Bierbrouwerij bv voor de verhuur en exploitatie van het zalencentrum Poort van Limburg;
- c. bekrachtigen van de door het college opgelegde geheimhouding met betrekking tot de bij het raadsvoorstel bijgevoegde bijlagen met de nummers 5, 6, 9, en 10 op grond van artikel 10 lid 2 sub b. en g. van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

AANLEIDING EN DOELSTELLING

In de tweede helft van de negentiger jaren is de aanzet gemaakt met de herontwikkeling van het gebied Beekpoort. Onderdeel van deze herontwikkeling is de ontwikkeling van het project Complex Poort van Limburg om daarmee de fysieke schakel te vormen tussen het binnenstedelijke vernieuwing in het gebied binnen de centrumring en de herstructurering van het gebied Landbouwbelang. Met de realisatie van het zalencentrum als onderdeel van het Complex Poort van Limburg – en tevens ter vervanging van het oude zalencentrum Poort van Limburg - wordt invulling gegeven aan de versterking van de sociale en culturele infrastructuur van zowel de binnenstad als de regio.

Na een dreigende beëindiging van de ontwikkeling in 2008 als gevolg van de bankencrisis besluit de gemeenteraad op 23 september 2009 om delen van het Complex Poort van Limburg van Hoogveld bv te kopen. Het is de gemeenteraad inmiddels duidelijk dat Weert een zalencentrum ter vervanging van de oude Poort van Limburg nodig heeft én is er zicht op een overeenkomst met een mogelijke exploitant. Bovendien, als uitvloeisel van een kabinetsbesluit inzake de Wet SUWI – gemeentes worden belast met de uitvoering van de Algemene bijstandswet - wordt het zinvol geacht om in Weert een SUWI-bedrijfsverzamelgebouw te realiseren. Met de komst van UWV en CWI leek in 2009 een afname van de kantoorruimte gegarandeerd.

Anno 2012 ziet de wereld er echter heel anders uit. In het voorjaar van 2011 wordt duidelijk dat UWV besluit als gevolg van een forse reorganisatie Weert te sluiten en haakt af als beoogd huurder van het bedrijfsverzamelgebouw. Bovendien ontvangt de beoogde exploitant voor het zalencentrum in januari 2012 een negatief besluit op zijn aanvraag om een investeringskrediet van ca. € 2,1 miljoen ten behoeve van zijn aandeel in de afbouw en inrichting van het zalencomplex.

Ondertussen gaat buiten de bouw van het Complex Poort van Limburg gestaag door. 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.

In de periode vanaf de zomer van 2011 tot aan heden is er met diverse partijen gesproken over de verhuur en vervreemding van zowel het zalencentrum als het bedrijfsverzamelgebouw. In een aantal werkvergaderingen in de eerste helft van 2012 zijn de leden van de commissie RO bijgepraat over de diverse opties van verhuur en vervreemding en de gevolgen daarvan.

Een en ander heeft geleid tot het voorliggende raadsvoorstel waarin u onder andere wordt gevraagd uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken over een overeenkomst met een huurder voor het zalencentrum Poort van Limburg en tot het beschikbaar stellen van een krediet ten behoeve van het bedrijfsklaar maken van het zalencentrum Poort van Limburg.

PROBLEEMSTELLING

Hoe kan in deze tijd van economische recessie invulling worden gegeven aan de exploitatie van het zalencentrum Poort van Limburg? 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. Het college kiest er uitdrukkelijk voor om een belangrijke voorziening zoals het zalencentrum Poort van Limburg niet leeg te laten staan.

OPLOSSINGSRICHTINGEN

Gesprekken met een beoogd exploitant

Sinds het besluit van de gemeenteraad op 23 september 2009 is er gesproken over de verhuur van het zalencentrum door gemeente Weert aan Bert Nelissen Holding bv. Het lag in de bedoeling om het zalencentrum casco plus aan Bert Nelissen Holding bv te leveren, waarna deze partij zelf – weliswaar gefinancierd - zorg zou dragen voor de afbouw en het gebruiksklaar maken. Omdat de heer Nelissen op 1 februari 2012 geen duidelijkheid kon verschaffen over de haalbaarheid van zijn business case, is in een gesprek en daarnaast per brief bevestigd, dat gemeente Weert zich actiever openstelt voor andere gegadigden. Op vrijdag 16 maart 2012 werd duidelijk dat banken momenteel ook aan horecaondernemers geen kredieten meer verstrekken.

Gesprekken met overige marktpartijen

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. Al deze gesprekken hebben echter maar geleid tot één concrete huurintentieverklaring op 24 juli 2012 van Lindeboom Bierbrouwerij bv uit Neer. Deze partij is bereid om het zalencentrum Poort van Limburg volledig bedrijfsklaar te huren van gemeente Weert op voorwaarde van de mogelijkheid van doorleggen van de exploitatie aan Bert Nelissen Holding bv.

Lindeboom Bierbrouwerij bv

De relatie Lindeboom Bierbrouwerij bv en Bert Nelissen Holding bv bestaat al sinds 1997, waarbij Lindeboom Bierbrouwerij bv de drankleveranties verzorgt van de vier Weerter horecabedrijven van Bert Nelissen Holding bv. In de huurintentieverklaring van 24 juli 2012 onderstreept Lindeboom Bierbrouwerij haar vertrouwen in de persoon van Bert Nelissen, directeur van Bert Nelissen Holding bv. Met Lindeboom Bierbrouwerij bv als huurder van het zalencentrum ontstaat er een nader commitment gericht op continuïteit. Inmiddels heeft de directie van Lindeboom Bierbrouwerij bv de huurovereenkomst getekend. Deze is met bijgevoegde documenten ter kennisname en eventueel voor het kenbaar maken van wensen of bedenkingen bijgevoegd als Bijlagen 1 t/m 5. Bijlage 5 is een geheim document.

Doorleggen van de exploitatie aan Bert Nelissen Holding bv

De huurovereenkomst voor het zalencentrum gaat Lindeboom Bierbrouwerij bv aan onder de strikte voorwaarde, dat de exploitatie doorgelegd wordt aan Bert Nelissen Holding bv. Bij het wegvallen van Bert Nelissen Holding bv wordt Lindeboom Bierbrouwerij bv in de gelegenheid gesteld om in overleg met de gemeente een nieuwe exploitant aan te dragen. Lukt dit niet, dan vervalt de huurovereenkomst tussen Lindeboom Bierbrouwerij bv en gemeente Weert. Gemeente Weert is daarna vrij om zelf een exploitant aan te wijzen, dan wel met een andere brouwerij in zee te gaan.

Bedrijfsklaar verhuren zalencentrum

Anno 2012 hebben de banken de algemene lijn aangenomen om aan horecaondernemers geen leningen te verstrekken. Ook een marktpartij als Lindeboom Bierbrouwerij bv is afhankelijk van externe financiering om een investering ten behoeve van de afbouw en bedrijfsklaar maken van

het zalencentrum te kunnen doen. Het college voorziet hier eenzelfde probleem als met Bert Nelissen Holding bv en stelt daarom voor om het zalencentrum volledig bedrijfsklaar aan Lindeboom Bierbrouwerij bv te verhuren. Dat betekent dat na oplevering van het Complex Poort van Limburg in regie en voor kosten van gemeente Weert het zalencentrum in samenspraak met huurder en exploitant wordt ingericht.

In het geval van een voortijdige beëindiging van de overeenkomst is een doorstart met een nieuwe huurder c.q. exploitant eenvoudig te maken. Immers, alle roerende en onroerende zaken zijn eigendom van gemeente Weert. 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.

Ten behoeve van het bedrijfsklaar maken wordt een aanvullend krediet van € 2.100.000 exclusief BTW aan u gevraagd. In de financiële paragraaf wordt hier verder op ingegaan.

Doorzicht naar de toekomst

Ook al wordt er in het voorliggende raadsvoorstel voorgesteld om het zalencentrum bedrijfsklaar aan Lindeboom Bierbrouwerij bv te verhuren, het blijft de bedoeling van het college om het zalencentrum uiteindelijk te vervreemden en daartoe het beste moment te benutten. Gemeente Weert staat daarbij open voor biedingen van marktpartijen. Het spreekt voor zich dat ook Lindeboom Bierbrouwerij bv en/of haar exploitant Bert Nelissen Holding bv één van deze marktpartijen kunnen zijn. In de huurovereenkomst is daarom een eerste recht van koop afgesproken.

Parkeervoorzieningen rond het Complex Poort van Limburg.

Bij het verlenen van de reguliere bouwvergunning op 4 september 2007 is als voorwaarde gesteld dat gemeente Weert in de directe omgeving van het Complex Poort van Limburg circa 130 openbare parkeerplaatsen aanlegt. Met voldoende parkeermogelijkheden in de directe omgeving wordt de basis gelegd voor een gezonde exploitatie van het zalencentrum. 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.

Deze passage vervangt een eerder aangeboden raadsvoorstel: Aanvullende parkeervoorziening Beekpoort RAD-000720.

Locatie Beelen.

Lindeboom Bierbrouwerij bv en Bert Nelissen Holding bv zetten in op een gezamenlijke exploitatie van het zalencentrum en de locatie Beelen. Gemeente Weert heeft geen bemoeienissen met de huurovereenkomst tussen de familie Beelen en Lindeboom Bierbrouwerij bv en/of Bert Nelissen Holding bv.

Staatssteun.

Er is sprake van staatssteun zodra er met overheids gelden investeringen worden gedaan ten behoeve van ondernemingen, waarbij er sprake is van een niet-marktconform voordeel. Weliswaar is er in het geval van de overeenkomst met Lindeboom Bierbrouwerij bv geen sprake van een kostendekkende huur voor gemeente Weert, des alniettemin zijn wij van mening dat er sprake is van een marktconforme huur. Twee onafhankelijke taxaties van de huurwaarde onderbouwen deze gedachte. Deze taxaties liggen vertrouwelijk ter inzage voor raadsleden.

Provinciale subsidie

Op 10 juli 2009 heeft de Provinciale Staten van Limburg een subsidie van € 2.700.000 (BTW niet van toepassing) toegekend ter stimulering van de werkgelegenheid als bestrijding van de vastgoedcrisis. Dankzij deze subsidie kon een verwachte onrendabele top op de exploitatie van het zalencentrum worden ondervangen. Aan de provincie is medegedeeld, dat aan de subsidiebeschikking is voldaan. Op een nadere onderbouwing hiervan is op 9 november 2012 bij wijze van een brief een formele reactie ontvangen. Hierin geeft GS aan geen bezwaar te hebben tegen een eventuele vervreemding van het zalencentrum op voorwaarde dat het uitblijven van vermogenswinsten bij verkoop als gevolg van de verstrekte subsidie kunnen worden aangetoond.

Alternatieven voor het zalencentrum

1. *Zalencentrum zonder huurder vervreemden.*

De beleggings- c.q. marktwaarde van een bedrijfspand is gekoppeld aan de huuropbrengst en het rendement dat een belegger graag van zijn investering terug ziet. In de huidige economische recessie spreekt men van een vastgoedcrisis, waarbij in het bijzonder horecapanden als een zeer risicovolle investering worden gezien. Bij vervreemden van het zalencentrum moet rekening worden gehouden met een stevige afwaardering. Bovendien zal het zalencentrum nog afgebouwd moeten worden. De kosten daarvan zal een belegger van de marktwaarde – deze is zoals gezegd afhankelijk van huuropbrengst en gewenste rendement – aftrekken, zodat er sprake zal zijn van “symbolische bedragen” waartegen men het zalencentrum wil kopen. In de financiële bijlage wordt nader op dit scenario ingegaan. Tot op heden hebben gesprekken over vervreemding niet geleid tot concrete biedingen en is er op korte termijn ook geen zicht op biedingen.

2. *Zalencentrum leeg laten staan en wachten op betere tijden.*

In de werkvergaderingen met leden van de commissie RO is gesproken over het alternatief om het zalencentrum niet af te bouwen, leeg te laten staan en vervolgens wachten op betere tijden. Ook als het gebouw leegstaat, dan dient er jaarlijks een bedrag voor instandhouding van het zalencentrum – geschat op € 78.500 exclusief BTW – gereserveerd te worden. Deze reservering komt tezamen met de rentekosten over de investering ten laste van de Algemene Dienst. In de financiële bijlage wordt nader op dit scenario ingegaan. Ook in het geval van “wachten op betere tijden” geldt dat van vervreemding tegen een gezonde marktwaarde alleen sprake kan zijn indien het zalencentrum wordt geleverd mét een huurovereenkomst.

Kanttekeningen en risico's

1. *Huuropbrengst zalencentrum*

De huuropbrengst van het zalencentrum is berekend op basis van de draagkracht van de exploitant. De aan de omzet gerelateerde huursom maakt het voor de exploitant mogelijk om zijn aanloopverliezen te beperken en geeft zicht op een duurzame exploitatie van het zalencentrum. Daarentegen is er sprake van een negatief netto resultaat van de vastgoedexploitatie ten laste van de Algemene Dienst.

2. *Continuïteit verhuur*

De overeenkomst met Lindeboom Bierbrouwerij bv is er op gericht om een duurzame exploitatie van het zalencentrum op te zetten. Desalniettemin brengt het starten van een nieuwe horeca onderneming in deze tijd van economische recessie weinig zekerheden en dient er te allen tijde rekening te worden gehouden met een voortijdige bedrijfsbeëindiging. De huurovereenkomst met Lindeboom Bierbrouwerij bv is er echter op gericht om een doorstart te kunnen maken zonder aanvullende investeringen van de zijde van de gemeente Weert. Zij is immers eigenaar van zowel de onroerende als de roerende zaken.

3. *BTW belaste huur.*

Met Lindeboom Bierbrouwerij bv is afgesproken dat de huursom belast is met omzetbelasting. Omdat de gemeente als ondernemer optreedt, heeft zij recht op aftrek van voorbelasting (BTW-aangifte) van de BTW op kosten die toerekenbaar zijn aan het zalencentrum. De BTW component kan echter kostenverhogend werken omdat er geen kostendekkende huur in rekening wordt gebracht. De Belastingdienst kijkt naar de totale investering van het zalencentrum in relatie tot de huuropbrengst. Op basis daarvan wordt de te verrekenen BTW bepaald. Op de effecten hiervan wordt in de financiële paragraaf verder ingegaan.

4. *Overige onderdelen van het Complex Poort van Limburg.*

In een separaat raadsvoorstel wordt u geïnformeerd over alternatieven voor het toekomstig gebruik en vervreemding van het bedrijfsverzamelgebouw en de commerciële ruimtes. Ook bij deze onderdelen dient rekening gehouden te worden met een negatief exploitatieresultaat dat ten laste komt van het begrotingsaldo van de Algemene Dienst.

Financiële gevolgen

Ten behoeve van het bedrijfsklaar maken van het zalencentrum wordt aan u een aanvullend krediet van € 2.100.000 gevraagd. Daarmee sluit de exploitatie naar de stand van heden met een aanzienlijk verlies ten laste van het begrotingsaldo van de Algemene Dienst.

Aanvullend krediet t.b.v. bedrijfsklaar maken zalencentrum Poort van Limburg

In de vergadering van 6 juli 2011 heeft de raad een krediet beschikbaar gesteld groot € 567.000 exclusief BTW ten behoeve van de bouwkundige afbouw van het zalencentrum Poort van Limburg onder de voorwaarde dat deze kosten in rekening worden gebracht bij de exploitant van het zalencentrum en dit krediet voorlopig te dekken uit de reserve majeure projecten. Door het uitblijven van financiering door derden, is het verhalen van het bedrag van € 567.000 exclusief BTW op de exploitant niet mogelijk. In dit raadsvoorstel wordt daarom een krediet aan de raad gevraagd ten behoeve van het bedrijfsklaar maken van het zalencentrum, waarbij de voorlopige dekking wordt omgezet in een definitieve dekking.

Het aanvullende krediet ten behoeve van het bedrijfsklaar maken van het zalencentrum is als volgt opgebouwd:

1.	dekking krediet t.b.v. de afbouw d.d. 6 juli 2011	: €	567.000	bijlage 6
2.	overige kosten van afbouw en bedrijfsklaar maken	: €	1.410.000	bijlage 6
3.	projectmanagement en directievoering tijdens voorbereiding en uitvoering,	: €	80.000	bijlage 7
4.	begeleiding inkoop en aanbesteding	: €	8.000	bijlage 7
5.	meerkosten a.g.v. complexiteit proces rondom zalencentrum		30.000	bijlage 7
6.	compact parkeeronderzoek	: €	5.000	bijlage 7
	TOTAAL (alle bedragen exclusief BTW)	: €	2.100.000	

Bijlage 6 is een geheim document.

Consequenties BTW belaste huur

Ten behoeve van het BTW-vraagstuk is een extern advies gevraagd. In het geval van het zalencentrum treedt de gemeente op als ondernemer. Immers, het zalencentrum wordt verhuurd aan Lindeboom Bierbrouwerij. De exploitatie van het zalencentrum is BTW-belast. Dat betekent dat de gemeente recht op aftrek van voorbelasting heeft (BTW-aangifte) van de BTW op kosten die toerekenbaar zijn aan het zalencentrum. Dit geldt voor zowel de investeringskosten als de exploitatiekosten.

Echter, in het verleden is reeds met de Belastingdienst gesproken over de aftrek op voorbelasting. De Belastingdienst stond destijds op het standpunt dat slechts 50% van het investeringsbedrag van het zalencentrum in aanmerking komt voor aftrek van voorbelasting, omdat er een duidelijke onbalans is tussen de kosten en de baten – als gevolg van de niet kostendekkende huur – en de ontvangen subsidie. Gemeente Weert heeft hiertegen bezwaar gemaakt. Omdat er destijds geen zicht op een huurovereenkomst was en de daarbij behorende huursom, wilde de Belastingdienst geen definitief standpunt innemen. In de komende maanden dient de exacte hoogte van de aftrek op voorbelasting met de Belastingdienst uitonderhandeld te worden. Het mogelijke effect ervan op de exploitatie zijn voor de diverse scenario's in het overzicht opgenomen.

Huursom zalencentrum Poort van Limburg

Met Lindeboom Bierbrouwerij is een huursom afgesproken van 13,1% van de totale omzet exclusief BTW van zalencentrum en brasserie samen. Deze flexibele huurstelling maakt het voor de exploitant mogelijk om met name in de eerste jaren zijn aanloopverliezen te beperken en is vastgesteld op basis van een draagkrachtberekening bij een omzet van € 1,3 miljoen exclusief BTW per jaar. Bij die omzet is de exploitant in de gelegenheid om een budgetneutrale exploitatie te draaien, waarbij de huursom te ontvangen door gemeente Weert € 170.300 exclusief BTW bedraagt. Dit bedrag is niet kostendekkend. De flexibele huurstelling kent een onder- en een bovengrens van respectievelijk € 131.000 exclusief BTW – bij een omzet van € 1,0 miljoen exclusief BTW – en € 327.500 exclusief BTW – bij een omzet van € 2,5 miljoen exclusief BTW (jaarlijkse indexering 2%).

Het met Lindeboom Bierbrouwerij overeen gekomen percentage van 13,1% van de totale omzet exclusief BTW als huursom is getoetst aan twee onafhankelijk taxaties van de marktwaarde van het zalencentrum. Aan de hand hiervan mag geconcludeerd worden, dat bij het genoemde percentage sprake is van marktconformiteit. In Bijlage 8 wordt dit nader uiteen gezet; de taxaties liggen als Bijlage 9 en Bijlage 10 ter inzage en zijn geheim.

Gevolgen voor de gemeentelijke exploitatie van het zalencentrum

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.

Bij voortijdige beëindiging van het contract houdt de stroom van huurinkomsten op. Stel dat dit in het eerste jaar gebeurt, dan loopt op dat moment het nadeel op het begrotingssaldo als gevolg van de achterblijvende kasstroom op tot ca. € 308.000 per jaar exclusief BTW. Bij een doorstart van het zalencentrum is deze situatie slechts van tijdelijke aard.

Overzicht bandbreedte huuropbrengst zalencentrum Poort van Limburg; onder 2 het scenario zoals door het college wordt voorgesteld aan de hand van de prognose volgens de ondernemer.

	Huuropbrengst	financiële consequenties begrotingssaldo (structureel) exclusief BTW	max. financiële consequenties begrotingssaldo (structureel) inclusief BTW	kanttekeningen
1.	minimum huuropbrengst € 131.000	- € 186.500	- € 206.000	omzet € 1 miljoen ex BTW; exploitant leidt ca. € 100.000 verlies
2.	zalencentrum bedrijfsklaar verhuren aan Lindeboom Bierbrouwerij BV – prognose volgens ondernemer	- € 118.500	- € 138.500	bij voortijdige beëindiging loopt het tekort op tot ca. € 308.000 ex BTW per jaar
3.	maximum huuropbrengst € 327.500	- € 11.000	- € 31.000	omzet € 2,5 miljoen ex BTW vanaf jaar 3

Financiële consequenties Alternatief 1 'Zalencentrum zonder huurder vervreemden'

In de werkvergaderingen met leden van de commissie RO is het scenario van vervreemding van het zalencentrum zonder huurder besproken. De marktwaarde van het zalencentrum wordt bepaald op basis van een combinatie van de verwachte huuropbrengst en het gewenste rendement. Het betreft dan een bedrijfsklaar zalencentrum. In werkelijkheid koopt de belegger een casco plus zalencentrum, dat nog voor een aanzienlijk bedrag dient te worden afgebouwd. Dat bedrag zal door hem bij een bieding in mindering van de marktwaarde worden gebracht.

Provincie Limburg heeft laten weten dat de subsidie behouden mag worden in geval van vervreemding van het zalencentrum. Het tekort dat ontstaat als verschil tussen de investeringskosten - na aftrek van de subsidie - en het daadwerkelijke verkoopbedrag dient in één keer te worden afgeboekt. Aangetekend wordt dat in de oorspronkelijke dekking van het Complex Poort van Limburg de provinciale subsidie is ingezet als egalisatiereserve ten behoeve van de exploitatie van het zalencentrum.

Resumerend zalencentrum casco – dus zonder afbouw - en zonder huurder vervreemden:

1.	vastgoedwaarde = 10x de huursom ad € 171.000 = €1.710.000 (rendement 10%)	: €	1.710.000
2.	Koper/belegger investeert in afbouw € 1.410.000	: €	1.410.000
3.	verkoopsom	: €	300.000
4.	provinciale subsidie blijft behouden		
5.	stichtingskosten na aftrek subsidie € 1.947.000 + € 567.000	: €	- 2.514.000
	tekort in één keer afboeken (alle bedragen exclusief BTW)	: €	- 2.214.000

Financiële consequenties Alternatief 2 'Zalencentrum leeg laten staan en wachten op betere tijden'

Tevens is in de werkvergaderingen gesproken over het alternatief om het zalencentrum niet af te bouwen, leeg te laten staan en dan te wachten op betere tijden. Ook als het gebouw leegstaat, dan dient er jaarlijks een bedrag van € 78.500 exclusief BTW voor de instandhouding van het zalencentrum BTW gereserveerd te worden en te vermeerderen met rente en aflossing tot een totaal bedrag van € 164.000. Afhankelijk van de uitkomst rond de BTW loopt dit op tot een bedrag van maximaal € 184.000.

Overzicht consequenties

	scenario	financiële consequenties begrotingssaldo (structureel) exclusief BTW	max. financiële consequenties begrotingssaldo (structureel) inclusief BTW	kanttekeningen
	zalencentrum bedrijfsklaar verhuren aan Lindeboom Bierbrouwerij BV – prognose volgens ondernemer	- € 118.500	- € 138.500	bij voortijdige beëindiging loopt het tekort op tot ca. € 308.000 per jaar
Alt. 1	zalencentrum casco en zonder verhuurder vervreemden	- € 2.214.000	- € 2.709.500	verplicht in 1x af te boeken
Alt. 2	zalencentrum leeg laten staan en wachten op betere tijden	- € 164.000	- € 184.000	zalencentrum is nog niet afgebouwd

Het genoemde structurele tekort van € 118.500 exclusief BTW maakt onderdeel uit van het totale Complex Poort van Limburg. Voorgesteld wordt in het kader van de opbouw van een dekkingsplan Poort van Limburg om het restant budget Onvoorzien uitgaven 2012 (onderdeel structureel) aan te wenden voor de opbouw van de stelpost opvangtekorten Complex Poort van Limburg. Dit restant bedraagt € 58.430. In 2013 is reeds een bedrag van € 695.599 als dekkingsmiddel opgenomen (= rentekosten). Nadere voorstellen inzake dekkingsmiddelen zullen nog volgen. De kapitaallasten van het totale Complex Poort van Limburg zullen met ingang van 2014 opkomen. De kosten per onderdeel zijn nog niet definitief bekend. Ook loopt er nog een BTW-onderzoek. De verwachting is dat bij de voorjaarsnota het kostenbeeld en het dekkingsplan compleet gemaakt kunnen worden.

Resumé zalencentrum (alle bedragen exclusief BTW)

1.	krediet 2009 turnkey zalencomplex	€ 4.646.980	
2.	krediet t.b.v. bedrijfsklaar maken zalencentrum (incl. krediet € 567.000)	€ 2.100.000	
3.	totaal krediet bedrag (te dekken uit equalisatiereserve en huurinkomsten)		€ 6.746.980
4.	huursom 13,1% bij omzet € 1,3 miljoen ex BTW	€ 171.000	
5.	equalisatiereserve t.b.v. dekking zalencentrum € 2.700.000 (provinciale subsidie) + € 834.000 (krediet 2011)	€ 3.534.000	
6.	structureel tekort op begrotingssaldo		€ 118.500

Overzicht bijlagen

Bijlage 1	:	huurovereenkomst zalencentrum de Poort van Limburg getekend door Lindeboom Bierbrouwerij bv d.d. 26 september 2012;	
Bijlage 2	:	algemene bepalingen;	
Bijlage 3	:	inventarislijst d.d. 18 september 2012;	
Bijlage 4	:	werkomschrijving Elektrotechnische en Werktuigbouwkundige installaties voor de Poort van Limburg Horeca, Zalencentrum d.d. 10 februari 2011 met kenmerk HJ/AS/GT/2010154;	ter inzage
Bijlage 5	:	side letter d.d. 25 september 2012 (niet openbaar tot 1 mei 2013);	geheim
Bijlage 6	:	kosten van afbouw zalencentrum Poort van Limburg, behorende bij raadsvoorstel d.d. 13 november 2012;	geheim
Bijlage 7	:	overzicht aanvullende kosten krediet ten behoeve van bedrijfsklaar maken zalencentrum Poort van Limburg, behorende bij raadsvoorstel d.d. 13 november 2012;	
Bijlage 8	:	overzicht overeen gekomen huursom vs. getaxeerde marktwaarde;	
Bijlage 9	:	taxatierapport marktwaarde Hermans bedrijfsmakelaars;	geheim
Bijlage 10	:	taxatierapport marktwaarde DTZ Zadelhoff;	geheim
Bijlage 11	:	afschrift raadsbesluit d.d. 6 juli 2011;	

COMMUNICATIE

Door middel van een persbericht wordt geïnformeerd over het raadsbesluit.

EVALUATIE

De rekenkamer van de gemeente Weert heeft op 6 juli 2011 de opdracht gekregen om een onderzoek te doen naar de procesmatige kant van het project Complex Poort van Limburg.

ADVIES RAADSCOMMISSIE

- Het advies van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening is:
 - ◆ voorstel rijp voor behandeling in de raad;
agenderen als bespreekstuk.
- Nadrukkelijke en/of afwijkende standpunten fracties:
 - ◆ CDA: Het raadsvoorstel dient niet in de raad behandeld te worden als er geen verklaring is voor het verschil tussen het bedrag van € 567.000,- in het raadsvoorstel van juli 2011 en voorliggend voorstel. Het rapport van de rekenkamer is nog niet beschikbaar. De raad kan nu niet € 2,1 miljoen beschikbaar stellen, terwijl niet bekend is wat de oorzaken van de problemen zijn geweest en wat er nu nog exact speelt. Het CDA verwacht een reactie op het door hen geannoteerde raadsvoorstel met bijbehorende overeenkomst. Het bevreemdt het CDA dat Nelissen de gemeente aansprakelijk kan stellen als de raad niet akkoord gaat met de overeenkomst. Het college mag de raad niet binden. Op grond van de Gemeentewet moet het college een overeenkomst voor wensen en bedenkingen aan de raad voorleggen. De raad heeft het budgetrecht, is dus bevoegd krediet beschikbaar te stellen, en kan niet door het college hiertoe gedwongen worden omdat het college een overeenkomst aangaat. Het college noemt ten onrechte de crisis als oorzaak van de problemen. De werkelijke oorzaak is echter het verschil tussen turn key oplevering en casco oplevering. De stukken moeten wel correct zijn. Het is niet juist dat het college als dekking de post onvoorzien voorstelt. De kosten zijn niet onvoorzien, er had rekening mee kunnen

en moeten worden gehouden. Normaliter gaan we niet eerder verplichtingen aan dan nadat er een dekking voor is aangegeven. Op deze manier is de post onvoorzien voor 2013 al helemaal op voor aanvang van het jaar. Er is ook nog geen inzicht in de totale kosten van het project en de dekking daarvan. Het CDA betwijfelt of de egalisatiereserve zoals die in 2009 is ingezet en de € 118.000,- die nu wordt voorgesteld voldoende zullen zijn. Het is vreemd dat het bedrag dat in 2007 beschikbaar is gesteld voor het bedrijfsverzamelgebouw nu niet meer als dekkingsmiddel wordt genoemd.

De PvdA betreurt het dat het college met allerlei kunst- en vliegwerk de financiële touwtjes van dit project aan elkaar knoopt. De informatievoorziening aan de raad is onsamenhangend. Het zou beter zijn om het raadsvoorstel niet in december te behandelen. De financiële risico's voor de gemeente worden steeds groter.

De VVD merkt op dat iedereen een nieuw multifunctioneel zalencentrum in Weert wilde. Het is een complex dossier. Het rekenkamerrapport zou de beoordeling van het raadsvoorstel gemakkelijker hebben gemaakt, maar er moet nu een beslissing worden genomen, positief of negatief. De crisis is inderdaad niet de oorzaak van het probleem. De gemeente wilde de bouwsector steunen met dit project, daarbij gebruik makend van een provinciale subsidie. Het gebouw leeg laten liggen kost de gemeente € 186.000,-/jaar, verhuren kost tussen € 118.000,- en € 304.000,-/jaar. Er is een risicoanalyse uitgevoerd. De VVD is van mening dat de aanbevelingen hieruit in de overeenkomst met Lindeboom moeten worden meegenomen. Op voorhand zaken goed regelen, voorkomt problemen in de toekomst. De fractie heeft vertrouwen in een goede afloop. De ambtelijke organisatie heeft veel werk verzet om het dossier voor raadsleden inzichtelijk te maken, het is wel jammer dat veel informatie pas beschikbaar komt als er door raadsleden om wordt gevraagd.

Weert Lokaal en PvdA merken op dat Nelissen de omzet van Poort van Limburg laag kan houden door de combinatie met zijn andere horecagelegenheden. Hierdoor is zijn huur laag. Het is van belang het begrip netto omzet goed te definiëren, zodat de huur bepaald kan worden.

Weert Lokaal geeft aan dat we moeten kiezen uit 1 ton als het goed gaat, 2 ton is zeker, en 3 ton als het slecht gaat, en dat over een periode van 40 jaar. Zekerheid over hoe het project zal uitpakken hebben we niet. We moeten vertrouwen hebben in de toekomst. De risicoanalyse moet in de overeenkomst worden verwerkt. Het is een slechte zaak dat de financiering voor het bedrag van € 2,1 miljoen ontbreekt. De post onvoorzien geheel benutten is niet het beste dekkingsmiddel. De algemene reserve kan evenmin worden aangewend. Er moet een structureel dekkingsmiddel zijn voor deze structurele kosten. De € 2,1 miljoen kan omgezet worden in een annuïteitenlening. Parkeren moeten we als een kans zien, als het goed loopt, krijgt de gemeente immers inkomsten. Bekeken zou moeten worden of er shuttles kunnen worden ingezet. Alles overziende is het beschikbaar stellen van krediet voor de afbouw het minst ongunstig.

D66 is van mening dat het vragen van een omzetgerelateerde huur aan Nelissen leidt tot concurrentievervalsing ten opzichte van andere ondernemers in Weert. Als de gemeente daartoe overgaat zouden andere ondernemers ook moeten kunnen rekenen op financiële hulp van de gemeente. D66 vraagt zich af wat de toegevoegde waarde is van de overeenkomst met Lindeboom. De gemeente zou rechtstreeks een overeenkomst met Nelissen moeten sluiten. Er dienen andere scenario's dan verhuur te worden uitgewerkt. Verkoop aan de exploitant is voor de gemeente financieel gunstiger. Als de gemeente bij verhuur het zalencentrum gaat inrichten naar de wensen van deze exploitant, wordt het moeilijker en duurder om het gebouw te verkopen. De verenigingen in Weert zouden een stichting moeten oprichten, die het zalencentrum gaat exploiteren. Ook kan onderzocht worden of het gebouw voor andere zaken kan worden ingericht, zoals het erfgoedhuis, het gemeentemuseum, de Tiendschuur. D66 vindt het

vreemd dat de exploitant toen er nog sprake was van een hogere huur de exploitatie wel dacht rond te krijgen, maar toen de huur lager werd, maar de bank geen lening wilde verstrekken, niet meer. De crisis is niet de oorzaak van het probleem, maar de omstandigheid dat de gemeente is uitgegaan van een beoogd exploitant. Omdat deze kosten niet onvoorzien zijn, is dekking uit de post onvoorzien 2012 niet akkoord. D66 voorziet een probleem bij vervreemding indien de keuken en toiletten van het zalencentrum in verbinding staan met de brasserie.

De PvdA geeft aan dat Lindeboom ook een andere exploitant kan zoeken. De scenario's die D66 noemt moeten onderzocht worden. De overeenkomst die nu voorligt is niet goed, omdat het alleen de gemeente is die de risico's draagt. Er zijn wellicht andere brouwerijen dan Lindeboom die onder andere, voor de gemeente gunstigere, condities willen huren. Bekeken zou ook kunnen worden of het leeg laten liggen van de Poort van Limburg, voorzien van een basale inrichting, in combinatie met het verhuren daarvan als beursgebouw of aan andere ondernemers in geval van grotere evenementen een mogelijkheid is. De PvdA stemt niet in met het dekkingsvoorstel. Er moet nu een goede dekking gegeven worden en niet pas bij de voorjaarsnota. Als de raad € 2,1 miljoen beschikbaar stelt aan Poort van Limburg, moeten er keuzes gemaakt worden. Duidelijk moet zijn wat we dan niet gaan doen. Er dreigt precedentwerking op het gebied van paracommercie. De gemeente bevoordeelt een ondernemer. Andere ondernemers kunnen hier last van hebben, zoals bijvoorbeeld de Bosuil. Bezien moet worden of er in de overeenkomst een constructie kan worden ingebouwd waarmee concurrentie voorkomen wordt. Het is een eenzijdig huurcontract, waarmee alle risico's bij de gemeente worden gelegd. De PvdA is niet akkoord met de overeenkomst. De omzet van de brasserie ziet de gemeente niet terug in de huur, terwijl de gemeente wel meebetaalt aan de brasserie. De PvdA vraagt zich af of niet het gevaar bestaat, nu verenigingen hun onderkomen al elders hebben gevonden, dat zij bij grotere evenementen ervoor kiezen om grote tenten naast de te kleine verenigingsruimten te plaatsen in plaats van een zaal bij Poort van Limburg te huren. Ook is het de vraag of het aantal van 500 beschikbare parkeerplaatsen reëel is, omdat deze ook door anderen, zoals omwonenden, zullen worden gebruikt.

De SP geeft aan dat het voor hen een puur financiële afweging is om al dan niet met voorliggend voorstel in te stemmen. Het besluit moet niet worden uitgesteld.

Het CDA heeft de indruk dat het zalencentrum en de brasserie van meet af aan een ondeelbaar geheel zijn geweest. Nelissen heeft dat van begin af aan geweten. Als aan mogelijke andere exploitanten alleen het zalencentrum is aangeboden zonder brasserie, zonder welke brasserie het zalencentrum niet te exploiteren is, is het niet verbazingwekkend dat zij niet op het aanbod zijn ingegaan en Nelissen wel. De stelling van het college dat de gemeente niet in de brasserie investeert strookt niet met bijlage 6 bij het voorstel. De keuken zit in het bestek van Hoogveld en nu ook in de brasserie, waardoor de gemeente deze tweemaal betaalt. Het CDA vraagt zich af wat goedkoper is: laten leeg staan of verhuren in gebruiksklare toestand. Bij beide situaties hanteert het college hetzelfde investeringsbedrag. Het lijkt er op dat het college ook wil afbouwen als het gebouw leeg blijft staan. Als Nelissen en Lindeboom zich eraan conformeren dat het parkeren de gemeente niets kost, zijn de 130 parkeerplaatsen aan de Penitentenstraat niet nodig.

De fracties CDA, PvdA, Weert Lokaal en D66 zijn niet akkoord met de voorgestelde dekking.

VOORSTEL COLLEGE

1. beschikbaar stellen van een krediet groot € 2.100.000 exclusief BTW ten behoeve van het bedrijfsklaar maken van het zalencentrum Poort van Limburg;
2. kennisnemen van en eventuele wensen of bedenkingen kenbaar maken betreffende de huurovereenkomst met Lindeboom Bierbrouwerij bv voor de verhuur en exploitatie van het zalencentrum Poort van Limburg;
3. bekrachtigen van de door het college opgelegde geheimhouding met betrekking tot de bij het raadsvoorstel bijgevoegde bijlagen met de nummers 5, 6, 9, en 10 op grond van artikel 10 lid 2 sub b. en g. van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

Bijbehorend ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Weert,
de secretaris, de burgemeester,

M.H.F. Knaapen

A.A.M.M. Heijmans

Nummer raadsvoorstel:

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 november 2012;

b e s l u i t :

1. een krediet groot € 2.100.000 exclusief BTW beschikbaar te stellen ten behoeve van het bedrijfsklaar maken van het zalencentrum Poort van Limburg;
2. kennis te nemen van en eventuele wensen of bedenkingen kenbaar te maken betreffende de huurovereenkomst met Lindeboom Bierbrouwerij bv voor de verhuur en exploitatie van het zalencentrum Poort van Limburg;
3. de door het college opgelegde geheimhouding met betrekking tot de bij het raadsvoorstel bijgevoegde bijlagen met de nummers 5, 6, 9, en 10 te bekrachtigen op grond van artikel 10 lid 2 sub b. en g. van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 12 december 2012.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans