

Vergadering van de gemeenteraad van 13 maart 2013

Portefeuillehouder : A.W.P. Kirkels

Behandelend ambtenaar : Paul Joppen

Nummer raadsvoorstel: RAD-000777

Doorkiesnummer : (0495) 575 278

Agendapunt: 15

## ONDERWERP

1. Kennisnemen van en eventuele wensen of bedenkingen kenbaar maken betreffende de gewijzigde huurovereenkomst met Lindenboom Bierbrouwerij bv voor de verhuur en exploitatie van het zalencentrum Poort van Limburg;
2. Bekrachtigen van de door het college opgelegde geheimhouding met betrekking tot de bij het raadsvoorstel bijgevoegde side letter op grond van artikel 10 lid 2 sub b. en g. van de Wet Openbaarheid van Bestuur.

## AANLEIDING EN DOELSTELLING

In de vergadering van 12 december 2012 heeft de gemeenteraad kennisgenomen van en zijn wensen of bedenkingen kenbaar gemaakt betreffende de huurovereenkomst met Lindeboom Bierbrouwerij bv voor de verhuur en exploitatie van het zalencentrum Poort van Limburg. Het college heeft toegezegd een groot aantal wensen of bedenkingen over te willen nemen en hierover met Lindeboom Bierbrouwerij aanvullend in overleg te treden. Tevens heeft het college toegezegd om ook de gewijzigde huurovereenkomst voor kennisname en voor het kenbaar maken van eventuele wensen of bedenkingen aan de raad voor te leggen.

## PROBLEEMSTELLING

Op welke wijze heeft het college de wensen of bedenkingen die door de raad in de vergadering van 12 december 2012 kenbaar zijn gemaakt verwerkt in de gewijzigde huurovereenkomst met Lindeboom Bierbrouwerij bv en welke acties heeft het college daartoe genomen?

## OPLOSSINGSRICHTINGEN

1. *Alle aanbevelingen uit de risico-analyse van Cox & Partners vastgoedjuristen d.d. 29 november 2012 dienen te worden verwerkt in de huurovereenkomst, met uitzondering van aanbeveling 3 uit dit advies (de bepaling omtrent het gebruik van het gehuurde conform de bestemming).*

De aanbevelingen uit de risico-analyse d.d. 29 november 2012 met uitzondering van aanbeveling 3 zijn in de gewijzigde huurovereenkomst bijgevoegd. Als bijlage bij dit raadsvoorstel is een versie van de gewijzigde overeenkomst met gemarkeerde wijzigingen bijgevoegd. Wellicht ten overvloede wordt hier gemeld dat artikel 10.1 uit de oorspronkelijke huurovereenkomst zijn vervallen omdat hier sprake is van de zogenaamde "tweewegenleer": het is niet toegestaan om bepaalde regels privaatrechtelijk te stellen als deze ook op publiekrechtelijke wijze opgelegd kunnen worden.

2. *De gemeenteraad moet de overeenkomst tussen Lindeboom en Nelissen Holding bv/Poort van Limburg bv kennen alvorens hij een standpunt kan bepalen over een overeenkomst met Lindeboom.*

In de raadsvergadering van 12 december 2012 heeft het college geantwoord dat de

huurovereenkomst tussen gemeente Weert en Lindeboom bv één op één wordt doorgelegd aan Poort van Limburg bv.

3. *Er moet een regeling komen voor een financiële tegemoetkoming voor de gemeente in het geval de gemeente bij voortijdige beëindiging schade lijdt.*

Met Lindeboom Bierbrouwerij is aanvullend overeen gekomen dat zij een bankgarantie overlegt waarvan het bedrag is vastgesteld op € 32.750 - hetgeen overeen komt met een huursom van 3 maanden bij een netto jaaromzet van € 1.000.000 – die zij verbeurt in geval van het niet juist nakomen van de huurovereenkomst. Conform artikel 27.1 van de 'algemene bepalingen' blijft deze bankgarantie geldig tot tenminste zes maanden na de datum waarop het gehuurde feitelijk is ontruimd en tevens de huurovereenkomst is beëindigd.

4. *De huurprijs mag niet worden gemaximeerd; als de gemeente verlies accepteert moet zij kunnen meeprofiteren bij een goede exploitatie, bovendien blijft er zelfs bij het maximale huurbedrag conform artikel 4.1 voor de gemeente een tekort op de exploitatie en beperkt een maximaal huurbedrag de opbrengst bij verkoop van het zalencentrum.*

Met Lindeboom Bierbrouwerij is aanvullend overeen gekomen dat de maximale huursom ad € 327.500 exclusief BTW komt te vervallen. Derhalve geldt alleen nog de minimale huursom van €131.000 exclusief BTW bij een omzet van € 1.000.000.

5. *De definitie netto-omzet van het zalencentrum en de wijze waarop deze door de gemeente kan worden gecontroleerd moet in de huurovereenkomst worden opgenomen.*

Dit is nu als volgt in de gewijzigde huurovereenkomst omschreven onder punt 4.1: de huurprijs van het gehuurde bedraagt 13,1% van de jaarlijkse netto omzet van de gezamenlijke exploitatie van zalencentrum én brasserie door de exploitant – te weten de netto omzet uit verkoop van spijzen, dranken en huuropbrengsten zalenverhuur - en vast te stellen door de gemeentelijke accountant op basis van het door de exploitant aan te leveren en door zijn account vastgestelde jaaroverzicht uiterlijk twee maanden na afsluiten van het boekjaar.

6. *In de huurovereenkomst mag geen verplichting voor de gemeente worden opgenomen tot het realiseren van nieuwe parkeerplaatsen, noch een intentieverklaring met onbekende gevolgen daartoe.*

Artikel 10.2 van de oorspronkelijke huurovereenkomst is komen te vervallen. In de side letter d.d. 5 februari 2013 is ten aanzien van het parkeren de volgende passage opgenomen: In de raadsvergadering van 12 december 2012 heeft de raad uitgesproken geen structurele parkeervoorziening aanvullend op bestaande voorzieningen te treffen, zolang daar de noodzaak nog niet van is aangetoond. In het geval van piekmomenten zal gemeente Weert faciliteren in aanvullende parkeervoorzieningen op de noordelijke kanaaloever. Bij de reguliere exploitatie wordt de parkeerbezetting voortdurend gemonitord. Bij een aantoonbaar tekort aan parkeerplaatsen kan er binnen een termijn van vier maanden over aanvullende voorzieningen worden beschikt.

7. *Oneerlijke concurrentie voor andere horeca-ondernemingen door een overeenkomst voor de verhuur van het zalencentrum moet zoveel mogelijk worden voorkomen; daartoe dienen alle aspecten van de kans op oneerlijke concurrentie in beeld te worden gebracht en beoordeeld, bij een huurovereenkomst moet worden gemotiveerd hoe het aspect oneerlijke concurrentie behandeld is; de brief van Koninklijke Horeca Nederland afdeling Weert van 10 december 2012 moet hierbij worden betrokken.*

Het college is van mening dat er geen sprake is van oneerlijke concurrentie, omdat er sprake is van een marktconforme huursom. Twee onafhankelijke taxaties onderstrepen dit. Tevens is er geen sprake van paracommercialisme omdat de exploitant commerciële prijzen zal hanteren voor de verkoop van drank en spijzen en de huuropbrengsten van zalenverhuur. Het college voert overleg met het bestuur van Koninklijke Horeca Nederland

afdeling Weert en adviseurs van Koninklijke Horeca Nederland en Bureau Eerlijke Mededinging waarin dit standpunt wordt toegelicht. Wij zullen u nader informeren over de uitkomsten van dit gesprek.

#### *Overzicht bijlagen*

- Bijlage 1 : herziene huurovereenkomst zalencentrum de Poort van Limburg getekend door Lindeboom Bierbrouwerij bv d.d. 5 februari 2013;
- Bijlage 2 : herziene huurovereenkomst zalencentrum de Poort van Limburg getekend door Lindeboom Bierbrouwerij bv d.d. 5 februari 2013; de wijzigingen ten opzichte van de vorige overeenkomst zijn gemarkeerd.
- Bijlage 3 : side letter d.d. 5 februari 2013 geheim

### **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:
  - ◆ De commissie heeft het voorstel niet inhoudelijk besproken.

### **VOORSTEL COLLEGE**

1. kennisnemen van en eventuele wensen of bedenkingen kenbaar maken betreffende de gewijzigde huurovereenkomst met Lindenboom Bierbrouwerij bv voor de verhuur en exploitatie van het zalencentrum Poort van Limburg;
2. bekrachtigen van de door het college opgelegde geheimhouding met betrekking tot de bij het raadsvoorstel bijgevoegde side letter 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: RAD-000777*

## **RAADSBESLUIT**

De raad van de gemeente Weert,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 februari 2013;

b e s l u i t :

1. kennis te nemen van en eventuele wensen of bedenkingen kenbaar te maken betreffende de gewijzigde huurovereenkomst met Lindenboom Bierbrouwerij bv voor de verhuur en exploitatie van het zalencentrum Poort van Limburg;
2. de door het college opgelegde geheimhouding met betrekking tot de bij het raadsvoorstel bijgevoegde side letter 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 13 maart 2013.

De griffier,

De voorzitter,

M.H.R.M. Wolfs-Corten

A.A.M.M. Heijmans