

Afdeling	: OCSW - Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn	B&W-voorstel: DJ-2729123
Naam opsteller voorstel	: Madelon Mooren en Leon Heesen M.Mooren@weert.nl, 0495-575407	Zaaknummer: 2729107
Portefeuillehouder	: M.B. (Michèle) Ferrière en dr. T.J.J. (Thomas) Van Gemert	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Exploitatie concertzaal Muntcomplex.

Voorstel

In te stemmen met bijgevoegde brief aan Hebru Vastgoed C.V.

Inleiding

In 2020 heeft uw college, mede vanwege initiatieven die zijn ondernomen in de samenleving en in de gemeenteraad, toegezegd de mogelijkheden te onderzoeken om het behoud van de concertzaal in het voormalige RICK in het Muntcomplex te betrekken in de planvorming voor de herontwikkeling van het Muntcomplex. Aan die toezegging is gestalte gegeven door hierover afspraken te maken in de koopovereenkomst die de gemeente in 2021 heeft gesloten met de huidige eigenaar van de concertzaal in het voormalige RICK in het Muntcomplex, Hebru vastgoed C.V. (hierna: Hebru).

Uw college heeft al eerder geconstateerd dat er weinig tot geen activiteiten hebben plaatsgevonden en plaatsvinden in de concertzaal. In dat kader heeft uw college de afgelopen maanden zowel gesproken als gecorrespondeerd met Hebru. In uw laatste brief aan Hebru d.d. 1 oktober 2024 heeft uw college nogmaals nadrukkelijk gewezen op de verplichtingen die op Hebru berusten uit hoofde van de eerder genoemde koopovereenkomst. Daarin is Hebru gesommeerd om:

1. schriftelijk opheldering te geven over de reeds door hem – sinds het overeenkomen van de overeenkomst – geleverde inspanningen met het oog op het daadwerkelijk in exploitatie brengen van de concertzaal;
2. schriftelijk te bevestigen dat hij aan zijn verplichtingen zal voldoen en;
3. binnen 2 maanden daadwerkelijk en aantoonbaar aan die verplichtingen te voldoen en de gemeente daarover schriftelijk te informeren.

Uw college heeft die brief afgesloten met de mededeling juridische vervolgstappen te overwegen, mocht een (positieve) reactie en/of handelen van de eigenaar uitblijven.

Hoewel Hebru zich bij brief van 4 oktober 2024 en later per mail d.d. 11 oktober 2024 tot uw college heeft gewend, moet thans worden geconstateerd dat Hebru nog steeds niet voldoet aan de afspraken uit de koopovereenkomst. Dat betekent dat Hebru inmiddels in verzuim is met zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst en derhalve boetes heeft verbeurd en zal verbeuren per dag dat hij (alsnog) niet aan zijn verplichtingen voldoet. Tegen dat licht wordt uw college voorgesteld om Hebru bijgevoegde brief te sturen.

In te vullen door het B&W secretariaat:

- ☐ Akkoord
☒ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 17-12-2024

- ☐ Niet akkoord
☐ Gewijzigde versie

Nummer: 19

De secretaris,

Doel(en)

1. Hebru nogmaals te informeren over zijn verplichtingen betreffende het in stand houden en exploiteren van de concertzaal middels bijgevoegde brief en om reactie en actie vragen.
2. Exploitatie van concertzaal bevorderen.

Resultaten

Hebru is zich bewust van het standpunt van uw college aangaande zijn verplichtingen betreffende het in stand houden en exploiteren van de concertzaal en handelt hiernaar.

Activiteiten

Niet van toepassing.

Argumenten

Hebru voldoet niet aan de verplichtingen in de koopovereenkomst

In de koopovereenkomst van het Muntcomplex tussen Hebru en de gemeente Weert zijn afspraken gemaakt over het handhaven van en het opnieuw in exploitatie brengen van de concertzaal. In samenwerking tussen Hebru en een derde partij dient een definitief plan tot stand te komen voor exploitatie van de concertzaal. Een dergelijk plan vormt een meerwaarde voor het cultureel aanbod in Weert.

Zoals onder "Inleiding" aangegeven moet worden geconstateerd dat Hebru momenteel nog steeds niet aan zijn verplichtingen uit hoofde van de koopovereenkomst heeft voldaan. Daarnaast blijft het onduidelijk welke inspanningen Hebru de afgelopen jaren daadwerkelijk heeft geleverd om invulling te geven aan de op haar rustende verplichtingen. Dat betekent dat Hebru inmiddels in verzuim is met zijn verplichtingen uit de koopovereenkomst.

Kanttelingen en risico's

Niet van toepassing

Financiële, personele en juridische gevolgen

Niet van toepassing

Overleg gevoerd met

Intern:

R. Deneer, teamleider OCSW

Extern:

AKD N.V.

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Hebru wordt geïnformeerd en om reactie gevraagd middels bijgevoegde brief. Voorstel wordt op TILS lijst geplaatst.

Planning

Niet van toepassing

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlage(n)Inkomend

1. Brief Hebru d.d. 4 oktober 2024;
2. Mail Hebru d.d. 11 oktober 2024.

Uitgaand

1. Uitgaande brief aan Hebru Vastgoed.



Hebru Beheer B.V. | XXXXXXXXXX | Produktieweg 1 | 6045 JC | Roermond | www.hebru.org

Gemeente Weert
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad
Wilhelminasingel 101
6001 GS Weert

Datum
4 oktober 2024

Betreft
Zaal in Muntcomplex

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,
Geachte raad,

Wij informeren u graag over de huidige situatie met betrekking tot de zaal aan de Beekstraat 25 in het Muntcomplex in Weert: de voormalige concertzaal van Regionaal Instituut Cultuur- en Kunsteducatie (RICK). Zoals u wellicht weet, hebben wij – Hebru Beheer B.V. – deze zaal begin 2022 van de gemeente Weert overgenomen.

In deze brief lichten wij toe welke stappen wij hebben ondernomen om de zaal opnieuw in gebruik te krijgen, de resultaten van onze gesprekken met diverse partijen en onze plannen voor de toekomst. Ook vragen wij uw visie op mogelijke verdere invulling / gebruik van de zaal, met een deadline van 1 januari 2025 voor concrete voorstellen.

Pogingen tot hergebruik

De zaal lijkt sinds 2018 geen actief gebruik meer gekend te hebben. De zaal verkeert nog steeds in de oorspronkelijke staat zoals deze bij de overdracht in 2022 aan ons is overgedragen. Ook het balkon is onveranderd en bereikbaar (recent meende iemand dat het balkon niet meer bereikbaar zou zijn). Sinds de overname hebben wij diverse initiatieven ondernomen om de zaal weer tot nut te brengen. Onder andere met filmavonden, symposia en als cursusfaciliteit. Ook hebben wij contact gezocht met diverse culturele e/o maatschappelijke partijen. Bijvoorbeeld met het conservatorium van Maastricht dat er een jaar geleden na een bezichtiging niet op door wilde gaan. Ook waren er advertenties via een makelaar en gesprekken met een enkele geïnteresseerde (bijvoorbeeld mbt een restaurant-idee). Helaas heeft dit tot nu toe niet geleid tot een structurele of serieuze invulling. Tot op heden heeft niemand de zaal op een duurzame en haalbare manier willen gebruiken. Er lijkt geen redelijke kans.

Specifiek aanbod aan het Munttheater

Over de afgelopen 2,5 jaar hebben wij ook het Munttheater meerdere keren benaderd en verschillende voorstellen gedaan. Recent hebben wij hen een vierde aanbod gedaan, met een deadline van 1 januari 2025. Op 3 oktober 2024 heeft het Munttheater ons recente aanbod concreet afgewezen alhoewel het ons inhoudelijk onbekend is waarom. Indien voor onze deadline niet alsnog concrete en constructieve interesse is getoond, concluderen wij dat het Munttheater de zaal definitief niet wil gebruiken.

Vraag aan gemeente

Wij richten ons nu tot u als college en gemeenteraad met dezelfde vraag: ziet u mogelijkheden



Hebru Beheer B.V. | [REDACTED] | Produktieweg 1 | 6045 JC | Roermond | www.hebru.org

om de zaal op een nuttige manier in te zetten? Mocht dat het geval zijn, dan horen wij dat graag vóór 1 januari 2025. Indien wij tegen die tijd geen instemmende reactie hebben ontvangen, trekken wij ook hieruit de conclusie dat er praktisch geen toekomst is voor (het gebruik van) de zaal.

Respect voor alle beslissingen en toekomstig traject

Na 1 januari 2025 verleggen wij, bij uitblijven van concrete interesse of voorstellen, onze aandacht naar andere bestemmingen of mogelijkheden voor de zaal. Wij respecteren de keuzes van alle betrokken partijen. Wij vertrouwen erop dat, indien er geen structurele interesse is, de kwestie op een respectvolle manier af te ronden. Wij hopen daarmee op wederzijds begrip.

Wij staan open voor alle suggesties en hopen op een constructieve terugkoppeling van uw kant.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Hebru Beheer B.V.
[REDACTED]
[REDACTED]

Van: Hebru: [REDACTED]
Verstuurd: Fri, 11 Oct 2024 15:49:10 +0200
Aan: Gemeente Weert
Onderwerp: uw kenmerk 2493966/2613050
Bijlagen: Brief Hebru mbt zaal REV04102024.pdf, Brief gemeente 01102024 ontvangen 11102024.pdf, Emails Munttheater.pdf

[REDACTED] Geacht college van
burgemeesters en

wethouders,

Vandaag 11 oktober 2024 ontvingen wij uw brief die gedateerd is van 1 oktober 2024.
Tot onze verbazing zit hier 10 dagen verschil tussen.
Belangrijker: uw brief is bijzonder negatief en dat is echt onterecht.

De voorwaarden van 4 mei 2021 zijn anders dan u in uw brief stelt.
Vriendelijk verzoeken wij u om eea nog eens te controleren.
Het is ook niet tot de stichting kunnen komen, die toen genoemd was.
Wel heeft Hebru zich inmiddels al meer dan 3 jaar ingespannen om de zaal tot nut te laten zijn.
Bijgaand recente correspondentie die gekruist is met uw brief.

Maar in plaats van discussie, bieden wij heel graag aan om samen te werken.
Zodat we samen de toekomst van de zaal kunnen creëren. Daar zal iedereen mee geholpen zijn.
Wij staan voor alles open.
Kunnen we in gesprek?

Alvast hartelijk bedankt voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,
Best regards,

social firm
Hebru Beheer BV
Hebru Vastgoed CV

[REDACTED]
[REDACTED]
Produktieweg 1
6045 JC Roermond (NL)

www.hebru.org





Hebru Beheer B.V. | [REDACTED] | Produktieweg 1 | 6045 JC | Roermond | www.hebru.org

Gemeente Weert
T.a.v. College van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad
Wilhelminasingel 101
6001 GS Weert

Datum
4 oktober 2024

Betreft
Zaal in Muntcomplex

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,
Geachte raad,

Wij informeren u graag over de huidige situatie met betrekking tot de zaal aan de Beekstraat 25 in het Muntcomplex in Weert: de voormalige concertzaal van Regionaal Instituut Cultuur- en Kunsteducatie (RICK). Zoals u wellicht weet, hebben wij – Hebru Beheer B.V. – deze zaal begin 2022 van de gemeente Weert overgenomen.

In deze brief lichten wij toe welke stappen wij hebben ondernomen om de zaal opnieuw in gebruik te krijgen, de resultaten van onze gesprekken met diverse partijen en onze plannen voor de toekomst. Ook vragen wij uw visie op mogelijke verdere invulling / gebruik van de zaal, met een deadline van 1 januari 2025 voor concrete voorstellen.

Pogingen tot hergebruik

De zaal lijkt sinds 2018 geen actief gebruik meer gekend te hebben. De zaal verkeert nog steeds in de oorspronkelijke staat zoals deze bij de overdracht in 2022 aan ons is overgedragen. Ook het balkon is onveranderd en bereikbaar (recent meende iemand dat het balkon niet meer bereikbaar zou zijn). Sinds de overname hebben wij diverse initiatieven ondernomen om de zaal weer tot nut te brengen. Onder andere met filmavonden, symposia en als cursusfaciliteit. Ook hebben wij contact gezocht met diverse culturele e/o maatschappelijke partijen. Bijvoorbeeld met het conservatorium van Maastricht dat er een jaar geleden na een bezichtiging niet op door wilde gaan. Ook waren er advertenties via een makelaar en gesprekken met een enkele geïnteresseerde (bijvoorbeeld mbt een restaurant-idee). Helaas heeft dit tot nu toe niet geleid tot een structurele of serieuze invulling. Tot op heden heeft niemand de zaal op een duurzame en haalbare manier willen gebruiken. Er lijkt geen redelijke kans.

Specifiek aanbod aan het Munttheater

Over de afgelopen 2,5 jaar hebben wij ook het Munttheater meerdere keren benaderd en verschillende voorstellen gedaan. Recent hebben wij hen een vierde aanbod gedaan, met een deadline van 1 januari 2025. Op 3 oktober 2024 heeft het Munttheater ons recente aanbod concreet afgewezen alhoewel het ons inhoudelijk onbekend is waarom. Indien voor onze deadline niet alsnog concrete en constructieve interesse is getoond, concluderen wij dat het Munttheater de zaal definitief niet wil gebruiken.

Vraag aan gemeente

Wij richten ons nu tot u als college en gemeenteraad met dezelfde vraag: ziet u mogelijkheden



Hebru Beheer B.V. | [REDACTED] | Produktieweg 1 | 6045 JC | Roermond | www.hebru.org

om de zaal op een nuttige manier in te zetten? Mocht dat het geval zijn, dan horen wij dat graag vóór 1 januari 2025. Indien wij tegen die tijd geen instemmende reactie hebben ontvangen, trekken wij ook hieruit de conclusie dat er praktisch geen toekomst is voor (het gebruik van) de zaal.

Respect voor alle beslissingen en toekomstig traject

Na 1 januari 2025 verleggen wij, bij uitblijven van concrete interesse of voorstellen, onze aandacht naar andere bestemmingen of mogelijkheden voor de zaal. Wij respecteren de keuzes van alle betrokken partijen. Wij vertrouwen erop dat, indien er geen structurele interesse is, de kwestie op een respectvolle manier af te ronden. Wij hopen daarmee op wederzijds begrip.

Wij staan open voor alle suggesties en hopen op een constructieve terugkoppeling van uw kant.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Hebru Beheer B.V.
[REDACTED]
[REDACTED]

Hebru Vastgoed C.V.
t.a.v. [REDACTED]
Produktieweg 1
6045 JC Roermond

Weert, 1 oktober 2024

Onderwerp: Muntcomplex Weert; nakoming afspraken concertzaal
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2493966 / 2613050

Beste [REDACTED]

Op 4 mei 2021 hebben Hebru Vastgoed C.V. en de gemeente Weert afspraken gemaakt over de (ver)koop van het opstalrecht met betrekking tot de bovenverdieping van het Muntcomplex en de herontwikkeling daarvan. Een belangrijk onderdeel van en voorwaarde voor de herontwikkeling is de instandhouding en exploitatie van de in het Muntcomplex gelegen concertzaal. Daarover is onder meer afgesproken dat Hebru een stichting zou oprichten ten behoeve van de exploitatie van de concertzaal en zich aantoonbaar zal inspannen om een exploitant te vinden die de concertzaal kan exploiteren.

Tot op heden is echter gebleken dat de concertzaal niet in exploitatie is gebracht en ook de stichting niet is opgericht. Ook is niet duidelijk welke inspanningen er daadwerkelijk door Hebru zijn verricht om de concertzaal in exploitatie te brengen. Ook tijdens een gesprek tussen Hebru en de gemeente Weert op 22 augustus 2024 is dit niet duidelijk geworden. In dat kader berichten wij u als volgt.

Behoud en exploitatie concertzaal belangrijk onderdeel koopovereenkomst

De gemeente Weert heeft bij de ontwikkelopgave destijds gehoor gegeven aan de oproep van organisaties en spelers uit de culturele sector. Er werd gepleit voor behoud van de concertzaal. Het behoud en de exploitatie van de concertzaal is vervolgens voor de gemeente een belangrijk uitgangspunt geweest om mee te werken aan de herontwikkeling van het Muntcomplex.

Dit heeft tot gevolg gehad dat hierover in de overeenkomst duidelijke afspraken zijn gemaakt. Zo is expliciet vastgelegd dat het behoud van de concertzaal en het in exploitatie brengen daarvan onderdeel is van het (bouw)programma. Verder heeft Hebru in de overeenkomst verklaard de concertzaal te handhaven en opnieuw in exploitatie te nemen. Dit betekent concreet dat Hebru (i) een stichting dient op te richten ten behoeve van de exploitatie van de concertzaal en (ii) zich aantoonbaar moet inspannen om een exploitant te vinden om mee samen te werken in diezelfde stichting – ook als de samenwerking met een exploitant eindigt.

Volledigheidshalve wijzen we u op de verplichtingen voortvloeiende uit de overeenkomst en de boete op het moment dat u deze verplichtingen niet nakomt.

Verzoek om reactie inzake exploitatie concertzaal

Gelet op bovenstaande verzoeken, en indien nodig sommeren, wij u dringend om ons binnen twee weken na dagtekening van deze brief:

1. schriftelijk opheldering te geven over de reeds door u – sinds het overeenkomen van de overeenkomst – geleverde inspanningen met het oog op het daadwerkelijk in exploitatie brengen van de concertzaal;
2. schriftelijk te bevestigen dat u aan uw verplichtingen zult voldoen;

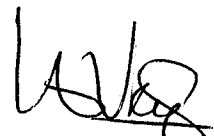
en vervolgens

3. binnen 2 maanden daadwerkelijk en aantoonbaar aan die verplichtingen te voldoen en de gemeente hierover schriftelijk te informeren.

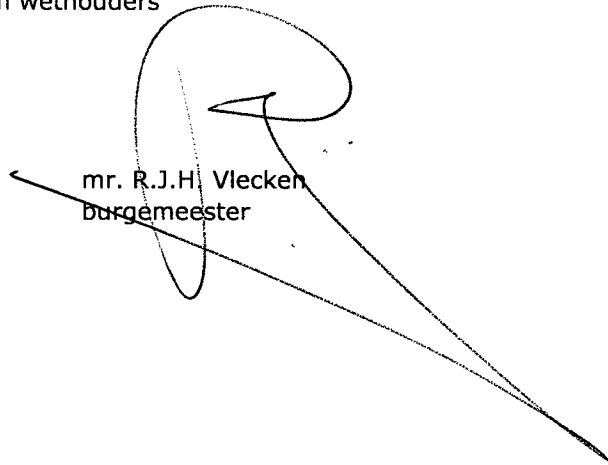
Mocht een (positieve) reactie en/of handelen uwerzijds uitblijven, dan overwegen wij juridische vervolgstappen te ondernemen.

Wij gaan er vanuit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw schriftelijke reactie graag binnen de gestelde termijn tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders



A.M.A Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester

Hebru: [REDACTED]

Van: Hebru: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 4 oktober 2024 14:48
Aan: [REDACTED] Munttheater'
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: aanbod zaal

Hoi [REDACTED]

Bedankt voor je onderstaande punten, fijn dat we dit nu zien.

Wat ons betreft niets onoverkomelijks maar een gebruiker moet het inderdaad zien zitten om het op te pakken zoals het aan ons was overgedragen.

Toch jammer dat jullie er niet op in willen gaan.

Mochten jullie alsnog willen dan svp uiterlijk voor 1.1.2025 omdat we daarna definitieve conclusies trekken.

Evengoed bedankt en veel succes met het Munttheater!

Met vriendelijke groet,
Best regards,

social firm
Hebru Beheer BV
Hebru Vastgoed CV

[REDACTED]
Produktieweg 1
6045 JC Roermond (NL)

www.hebru.org



Van: [REDACTED]@munttheater.nl>
Verzonden: vrijdag 4 oktober 2024 14:37
Aan: Hebru: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: aanbod zaal

Beste [REDACTED]

Het betreft punten die naar de gemeente zijn aangegeven na de schouw in december 2023, en ons inziens uitgezocht moeten worden voordat het concertzaaltje weer voor professionele voorstellingen in gebruik genomen kan worden.

Toegang tot concertzaal - Toegang gasten naar concertzaal/Fysieke toegang vanaf Munttheater/Gebruik balkon

Gebruik concertzaal - Check verwarming/luchtbehandeling, geluidsapparatuur, lichtapparatuur, akoestiek, isolatie en brandveiligheid

Programmering - Hoe vaak mogen we de concertzaal gebruiken voor professionele programmering / Wat is de maximale capaciteit van de zaal?

Veiligheid Check veiligheid van de te gebruiken ruimtes.

Met vriendelijke groet,

Directeur



Munttheater Weert

Collegeplein 3 | 6001 HN Weert

Postbus 210 | 6000 AE Weert

Telefoon: 0495 – 513575

<http://www.munttheater.nl/agenda>



Van: Hebru: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 4 oktober 2024 14:10
Aan: [REDACTED] [@munttheater.nl](mailto:[REDACTED]@munttheater.nl)>
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: aanbod zaal

Hoi [REDACTED]

Bedankt voor je vlotte reactie, fijn dat we nu actief in contact zijn.
Jullie bevindingen zijn echter nooit met ons gedeeld.
Jullie bevindingen cq bezwaren zijn bij ons inhoudelijk dus nog steeds onbekend.
Kun je jullie eea svp met ons delen?
Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,
Best regards,

social firm

Hebru Beheer BV
Hebru Vastgoed CV

[REDACTED]
Productieweg 1
6045 JC Roermond (NL)

www.hebru.org



Van: S [REDACTED] [@munttheater.nl](mailto:[REDACTED]@munttheater.nl)>
Verzonden: vrijdag 4 oktober 2024 10:24
Aan: Hebru: P [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: aanbod zaal

Beste [REDACTED]

De reeds bekende vraagstukken zijn onze bevindingen die zijn gedaan in het verleden en tijdens de schouw in december 2023. Hierin geven we onze bevindingen weer die bekeken en/of aangepakt moeten worden voor professionele bespeling van de concertzaal. Deze bezwaren op de as is where is status zijn bij partijen bekend. Onder de hier geboden condities kunnen wij dan ook niet op een aanbod ingaan. Wellicht zijn er andere gebruikers, of de gemeente Weert, die wel geïnteresseerd zijn.

Overigens ken ik voorgaande aanbiedingen (december 2023 en november 2022) niet.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Directeur



Munttheater Weert

Collegeplein 3 | 6001 HN Weert

Postbus 210 | 6000 AE Weert

Telefoon: 0495 – 513575

<http://www.munttheater.nl/agenda>



Van: Hebru: [REDACTED]

Verzonden: donderdag 3 oktober 2024 14:56

Aan: [REDACTED] [@munttheater.nl](mailto:[REDACTED]@munttheater.nl)>

CC: [h](#) [REDACTED]

Onderwerp: RE: aanbod zaal

Dag [REDACTED]

Bedankt voor je antwoord.

Onduidelijk is 'eerst de bekende vraagstukken beantwoord'.

Wij weten alleen dat je van mening bent dat de zaal ongeschikt is.

Bedoel je dat? Indien ja, wat moet er dan gebeuren om dat voor jou op te lossen?

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,
Best regards,

social firm

Hebru Beheer BV

Hebru Vastgoed CV



Produktieweg 1

6045 JC Roermond (NL)

www.hebru.org

Van: [redacted] <[\[redacted\]@munttheater.nl](mailto:[redacted]@munttheater.nl)>

Verzonden: donderdag 3 oktober 2024 14:41

Aan: Hebru: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: aanbod zaal

Beste [redacted]

Hartelijk dank voor je reminder. Zoals aangegeven heb ik dit ook besproken met de gemeente. Wij zullen geen gebruik maken van het aanbod. Wij zijn niet de aangewezen partij om de zaal onder deze voorwaarden te huren. We blijven openstaan voor programmering in de toekomst maar daarvoor moeten eerst de reeds bekende vraagstukken beantwoord worden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Directeur



Munttheater Weert

Collegeplein 3 | 6001 HN Weert

Postbus 210 | 6000 AE Weert

Telefoon: 0495 – 513575

<http://www.munttheater.nl/agenda>



Van: Hebru: [redacted]

Verzonden: donderdag 3 oktober 2024 11:18

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@munttheater.nl](mailto:[redacted]@munttheater.nl)>

CC: [redacted]

Onderwerp: FW: aanbod zaal

Geachte [redacted]

Op onderstaande aanbieding heeft u (nog) niet gereageerd. Zo ging het ook bij onze vorige aanbiedingen (december 2023 en november 2022). Om duidelijkheid te creëren, verzoeken wij u vriendelijk doch dringend om alsnog te reageren.

Hebru Vastgoed C.V.
T.a.v. [REDACTED]
Produktieweg 1
6045 JC Roermond

Weert, 17 december 2024

Onderwerp: Exploitatie concertzaal Muntcomplex
Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 2729107 / 2729115

Geachte [REDACTED]

U heeft op 4 mei 2021 met de gemeente Weert de 'Koopovereenkomst bovenverdieping Muntcomplex' (hierna: koopovereenkomst) gesloten. Op grond van die koopovereenkomst had en heeft u een aantal verplichtingen ten aanzien van de zich in het Muntcomplex bevindende concertzaal.

Voorgeschiedenis

Bij brief van 1 oktober 2024 (die u op 11 oktober 2024 ontving) hebben wij u gewezen op die verplichtingen. Daarbij hebben wij u gevraagd en gesommeerd (zich bereid te verklaren om) alsnog aan die verplichtingen te voldoen. Daar heeft u per e-mail van 11 oktober 2024 (afwijzend) op gereageerd. Onze brief heeft daarnaast uw brief d.d. 4 oktober 2024 gekruist. Bij die (laatstgenoemde) brief heeft u te kennen gegeven een *"aantal stappen [te hebben] ondernomen om de zaal opnieuw in gebruik te krijgen"*. In dat kader geeft u aan tevergeefs:

1. Een aantal pogingen tot hergebruik van de concertzaal te hebben ondernomen, en
2. Meerdere voorstellen te hebben gedaan aan het Munttheater voor het (tijdelijke) gebruik van de concertzaal.

U vraagt ons daarom of wij kunnen laten weten op welke manier de zaal nuttig kan worden ingezet. Doen wij dat niet (vóór 1 januari 2025), dan kondigt u aan te concluderen dat er geen toekomst is voor het gebruik van de concertzaal. In het verlengde daarvan kondigt u aan alsdan uw aandacht te verleggen naar andere bestemmingen en/of mogelijkheden voor gebruik van de concertzaal.

Wij zijn van mening dat u tot op heden niet voldoet aan het bepaalde in de koopovereenkomst, hetgeen wij hieronder toelichten. Voordat wij dat doen, benadrukken wij op dit punt alvast dat het u in het geheel niet vrijstaat om eenzijdig over te gaan tot (feitelijke) herbestemming van de concertzaal. De handhaving en het behoud van de concertzaal (als concertzaal) was (en is) voor ons een belangrijk uitgangspunt bij, en bovendien uitdrukkelijk onderdeel van de gemaakte afspraken. Volledigheidshalve verwijzen wij u in dat kader naar het bepaalde in artikel 12, derde lid en artikel 19, van de koopovereenkomst. Wij zien geen reden om daarvan af te wijken of daarover andere afspraken te maken.

De gemaakte afspraken

Voor wat betreft onze mening dat u niet voldoet aan het bepaalde in de koopovereenkomst, hechten wij eraan om allereerst nog even stil te staan bij de gemaakte afspraken. Want ondanks dat wij waarderen dat u enige inspanningen lijkt te hebben gepleegd om de concertzaal tijdelijk bij derden in gebruik te geven, is dat niet wat partijen hebben afgesproken. De afspraak die over de concertzaal gemaakt is, is namelijk dat u aan de slag zou gaan met de (bestendige) exploitatie van de concertzaal, en in dat kader (1) een stichting zou oprichten, en (2) zich aantoonbaar zou inspannen om een exploitant te vinden om mee samen te werken in diezelfde stichting. In dat kader verwijzen wij u nogmaals naar het bepaalde in artikel 19 van de koopovereenkomst.

In uw reactie van 11 oktober jl. geeft u aan dat het ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst niet tot een stichting is *kunnen* komen, zoals die is omschreven in de koopovereenkomst. Vermoedelijk doelt u daarmee op (de gevolgen van) de beëindigde samenwerking met de initieel beoogde exploitant [REDACTED]. Wij kunnen echter moeilijk plaatsen waarom u geen/niet alsnog een stichting heeft opgericht, en u niet (alsnog) op zoek bent gegaan naar een partij om binnen die stichting samen te werken. Dat was namelijk de afspraak die partijen voor dit scenario hebben gemaakt. Partijen hebben namelijk in artikel 19 van de koopovereenkomst uitdrukkelijk het volgende bepaald:

"Indien de samenwerking met de (...) exploitant eindigt zal Hebru zich aantoonbaar inspannen om een nieuwe exploitant te vinden voor samenwerking in deze stichting"

Wij hebben u uitdrukkelijk met, maar ook voorafgaand aan de koopovereenkomst duidelijk gemaakt dat de instandhouding en exploitatie van de concertzaal tot uw verantwoordelijkheid behoort.¹ Dat geldt dus ook nadat de (beoogde) samenwerking met [REDACTED] is geëindigd. Het is aan u om de stichting alsnog op te richten en zich aantoonbaar in te spannen om binnen die stichting tot bestendige afspraken te komen met een (potentiële) exploitant, bijvoorbeeld langs de lijnen die u in het verleden met [REDACTED] bent overeengekomen in de met hem gesloten intentieovereenkomst. Daarbij gaat het er dus om dat u onder meer afspraken probeert te maken met een (potentiële) exploitant over een bestendige samenwerking op onderwerpen als de exploitatie, de organisatie en het gebruik van de concertzaal. Daaraan staat naar onze mening niets in de weg. Voor de goede orde benadrukken wij daarbij dat wij verwachten dat u meedenkt met potentiële exploitanten voor de concertzaal en behulpzaam bent in het zoeken naar oplossingen voor mogelijke obstakels die (een van de) partijen tegenkomen, althans daarover actief het gesprek aan gaat. Wij lezen in dat kader dat het Munttheater via een e-mail heeft aangegeven dat bij haar nog een aantal bezwaren bestonden ten aanzien van het gebruik van de concertzaal.

Zie in dat kader bijvoorbeeld het persbericht van de Gemeente d.d. 19 februari 2020: "Het exploiteren van de concertzaal wordt een verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar en de derde partij." In art. 12 lid 3 van de Koopovereenkomst staat bovendien: "Het programma behelst tevens de handhaving van de concertzaal en het opnieuw in exploitatie brengen hiervan".

U heeft die bezwaren vervolgens slechts ter kennisgeving aangenomen, en daar verder niets (althans, zover wij kunnen achterhalen) mee gedaan. Dat is ons inziens echter te kort door de bocht. Wij mogen verwachten – en doen dat dan ook – dat u ook in dit soort gevallen aantoonbaar laat zien dat u met een potentiële exploitant meedenkt, en in dat kader samen met een potentiële exploitant mogelijke oplossingen aandraagt en die bij ons onder de aandacht brengt.

Hebru is tekortgeschoten in de nakoming van de overeenkomst

Wij hebben u bij brief van 1 oktober 2024 gewezen op de bovenstaande verplichtingen, en gevraagd of u kon bevestigen dat u zich aan de gemaakte afspraken zou (gaan) houden. In reactie daarop geeft u aan dat de voorwaarden volgens u “anders zijn”, zonder verder toe te lichten wat volgens u dan wel de gemaakte afspraken zijn.

U schetst het beeld dat u zich over de afgelopen drie jaar (zo lijken wij te moeten begrijpen, continue?) heeft ingespannen om de zaal tot nut te laten zijn. Wij kunnen echter (nog steeds; dit hebben wij ook in onze vorige brief aangegeven) niet uit de door u overgelegde informatie afleiden waar die inspanningen uit bestonden (met wie is wanneer een gesprek gevoerd, wat is er precies gezegd en aangeboden, waarom heeft dat niet tot het gewenste resultaat geleid, etc.?). De inspanningen op dit punt lijken vooral te hebben gezien op het laten organiseren van eenmalige en/of gedurende een periode terugkomende evenementen in de concertzaal. Dat is echter – nog los van dat er dus geen stichting is opgericht – niet het actief inspannen om een partij te vinden waarmee een bestendige samenwerking kan worden aangegaan (zie hiervoor). Daarbij maken wij het voorbehoud en realiseren wij ons dat wij mogelijk geen volledig beeld hebben van de door u geleverde inspanningen met het oog op uw verplichtingen betreffende het behoud en de exploitatie van de concertzaal.

Wij moeten tegen dat licht constateren dat u nog steeds niet voldoet aan de afspraken uit de koopovereenkomst. U heeft namelijk geen (aantoonbare) moeite gedaan om – binnen een daartoe opgerichte stichting – tot een bestendige samenwerking te komen met een derde partij ten behoeve van de exploitatie van de concertzaal. Uw conclusies dat er geen redelijke kans lijkt dat er alsnog – langs de hierboven genoemde lijnen – iemand gevonden kan worden om op een structurele manier invulling te geven aan de concertzaal, is volgens ons (erg) prematuur. U heeft dat in ieder geval niet aangetoond, terwijl dat wel aan u is. Dat betekent dat u inmiddels in verzuim bent met uw verplichtingen uit (hoofde van artikel 24 van) de koopovereenkomst. Daar komt bij dat wij u bij brief van 1 oktober jl. (ook) gewezen hebben op de overeengekomen boetebepaling uit de koopovereenkomst. Op grond daarvan verbeurt u een boete van € 1.000,00 per dag per dag dat u niet (alsnog) aan uw verplichtingen zou voldoen. Door niet (tijdig) aan de door ons gestelde sommaties te voldoen, is die boete verbeurd, en loopt die boete bovendien elke dag op.

Hoe nu verder?

U biedt aan om met ons samen te werken, en vraagt ons om een constructieve oplossing. Hoewel wij uiteraard graag bereid zijn om met u het gesprek aan te gaan over het vervolgproces, is het – nogmaals – uw verantwoordelijkheid van om naar een nieuwe exploitant te zoeken (langs de hiervoor uiteengezette lijnen). Volgens ons kan en dient u dat alsnog (te) doen. Wij zullen in dit stadium dus ook niet de mogelijkheden gaan onderzoeken om de zaal op een nuttige manier in te zetten; dat ligt volledig bij u. Daarnaast wijzen wij er nogmaals op dat u gehouden bent de concertzaal (als concertzaal) te handhaven en te behouden. Doet u dat niet, dan schiet u (ook daarom) tekort in uw verplichtingen uit de koopovereenkomst.

Gelet op het vorenstaande sommen wij u langs deze weg ten laatste male om **binnen veertien (14) dagen na ontvangst van deze brief:**

1. schriftelijk en zoveel mogelijk onderbouwd met stukken opheldering te geven over de door u – sinds het overeenkomen van de Koopovereenkomst – geleverde inspanningen met het oog op het daadwerkelijk in exploitatie brengen van de concertzaal; en

2. ondubbelzinnig en uitdrukkelijk te verklaren dat u zal voldoen én blijven voldoen aan de hiervoor uiteengezette inspanningsverplichting;

en om vervolgens **binnen twee (2) maanden na ontvangst van deze brief:**

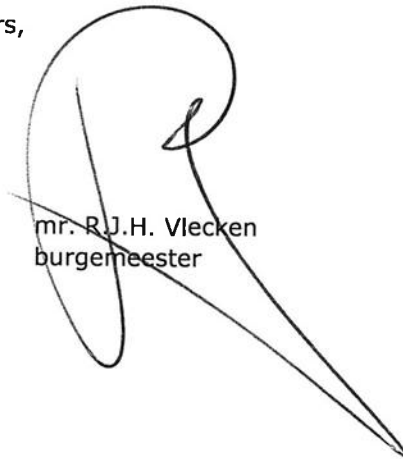
3. daadwerkelijk en aantoonbaar te voldoen aan de hiervoor bedoelde en uiteengezette verplichtingen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

by



A.M.A Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester