

Aan de gemeenteraad van Weert

Weert, **02 JUNI 2022**

Onderwerp : Voortgang onderzoek exploitatie zalencentrum Poort van Limburg  
Kenmerk : 918294/1665641

Geachte raadsleden,

In de raadsvergadering van 11 maart 2020 heeft u als gemeenteraad ingestemd met een nader onderzoek betreffende een commercieel/maatschappelijke exploitatie van het zalencentrum Poort van Limburg. Dit onderzoek had tot doel te komen tot een exploitatiemodel voor het zalencentrum waarbij cultureel en maatschappelijk gebruik mogelijk is, maar de gemeente geen beheertaak heeft en geen exploitatierisico loopt.

Middels deze raadsinformatiebrief willen wij u informeren over de voortgang en de huidige stand van dit onderzoek.

### **Voortgang**

Als onderdeel van het onderzoek zijn verschillende partijen benaderd die in het verleden hun interesse in het zalencentrum hadden getoond en zijn met een aantal lokale horeca ondernemers gesprekken gevoerd. Het onderzoek is bemoeilijkt door de gevolgen van corona. Dit heeft impact gehad op de doorlooptijd, maar tevens op de horeca- en evenementenmarkt. Hierdoor bleek het voor verschillende partijen lastig om een inschatting te kunnen maken van de marktpotentie van het zalencentrum.

De geplande activiteiten in het zalencentrum werden gedurende de coronaperiode geannuleerd. In de coronaperiode is het zalencentrum ook tijdelijk in beheer geweest van het Munttheater, met als doel een grotere zaaloppervlak te realiseren waardoor bepaalde activiteiten alsnog door zouden kunnen gaan. Ook dit bleek als gevolg van de regelgeving in verband met corona niet mogelijk te zijn. In de loop van 2021 is het pand verhuurd aan de Veiligheidsregio Limburg Noord en is het gebouw tijdelijk ingezet als vaccinatielocatie. Op dit moment wordt het pand nog immer aan de Veiligheidsregio verhuurd.

Tijdens de gesprekken met de verschillende partijen heeft een aantal van hen aangegeven dat zij niet tot een haalbaar ondernemingsplan konden komen. Met enkele ondernemers zijn in de sliptestream van

het eerder genoemd onderzoek betreffende exploitatie verdere verkennende gesprekken gevoerd, waarbij ook is gesproken over eventuele huur en verkoop, waarbij van twee partijen ook een oriënterende koopprijs is ontvangen. De gesprekken zijn vanuit onze zijde niet gecontinueerd als gevolg van nieuwe regelgeving.

### **Recente aanscherping van regelgeving vraagt om een andere aanpak**

In de opzet van het huidige onderzoek is een aantal partijen rechtstreeks benaderd. Het betrof de partijen die tijdens eerdere inschrijvingsprocedures voor koop hun interesse kenbaar hadden gemaakt, alsook horecaondernemers die hun interesse rechtstreeks bij de gemeente kenbaar hadden gemaakt.

Op 26 november 2021 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan (beter bekend als het "Didam-arrest"), met verstrekende gevolgen voor alle overheden (en dus ook de gemeente Weert). De Hoge Raad heeft namelijk geoordeeld dat het overheden verboden is om nog langer vastgoed en bouwgrond aan één partij aan te bieden. Dit betekent dat overheden bij de verkoop van vastgoed of grond gelegenheid moet bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Het staat overheden aldus niet zonder meer vrij om vastgoed of grond te verkopen aan een partij naar keuze. De Hoge Raad stelt daarbij dat overheden voor deze transacties een toetsbare en onafhankelijke selectieprocedure moeten volgen. Ook moeten overheden de beoogde transactie publiekelijk bekend maken en marktpartijen gelijke kansen bieden. Deze verplichtingen volgen uit het gelijkheidsbeginsel.

### **Gevolgen uitspraak voor het lopende onderzoek**

De ervaring van de afgelopen jaren heeft geleerd dat het erg lastig is om het zalencentrum binnen de huidige omstandigheden kostendekkend te exploiteren danwel marktconform te vermarkten. In het vervolg van het onderzoek is het daarom wenselijk om een bredere afweging te maken, waarbij ook wordt gekeken naar alternatieve bestemmings- en gebruiksmogelijkheden van het pand. In het onderzoek zal ook gekeken worden naar de toegevoegde waarde die het zalencentrum binnen haar huidige bestemming heeft gehad en zou kunnen hebben. De verschillende mogelijkheden worden aan de hand van 3 tot 5 varianten uitgewerkt en kwalitatief en financieel getoetst.

Het onderzoek wordt in het derde kwartaal van 2022 afgerond, waarna de varianten ter besluitvorming worden voorgelegd aan het college. Nadat het college heeft besloten welke variant haar voorkeur heeft, wordt deze voor wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad voorgelegd. Uitgangspunt bij het onderzoek blijft dat de gemeente het eigendom van het pand vervreemdt.

Alle partijen die tijdens het onderzoek zijn benaderd, worden geïnformeerd over de gewijzigde opzet van het onderzoek.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders,

drs. M.J.M. Meertens  
gemeentesecretaris

mr. R.J.H. Vlecken  
burgemeester

Bijlagen :