

Afdeling	: OG - Openbaar Gebied	B&W-voorstel: DJ-2281330
Naam opsteller voorstel	: Gé Jeukens G.Jeukens@weert.nl, 0495575131	Zaaknummer: 1774756
Portefeuillehouder	: S.A.M. (Suzanne) Winters	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Huurovereenkomst t.b.v. openbaar toilet Muntpassage Weert.

Voorstel

1. Een huurovereenkomst te sluiten met Van de Laar C.V., eigenaar van De Muntpassage, ten behoeve van het realiseren van een openbaar zelfreinigend toilet.
2. Wethouder Winters volmacht en machtiging te verlenen de huurovereenkomst bedoeld bij beslispunt 1 te ondertekenen.
3. Op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b Woo geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 1 (en onderliggende bijlagen) bij dit collegevoorstel.
4. De verplichting tot geheimhouding op te heffen met het verstrijken van vijf jaren na het aangaan van de huurovereenkomst.

Inleiding

De gemeenteraad heeft in de vergadering van 12 juli 2023 besloten dat er in winkelcentrum De Muntpassage een zelfreinigend, rolstoelvriendelijk openbaar toilet gerealiseerd wordt. Dit openbaar toilet wordt gerealiseerd door de gemeente Weert, waarbij de eigenaar van De Muntpassage een winkelruimte hiervoor ter beschikking stelt.

Doel(en)

Het sluiten van een huurovereenkomst met Van de Laar C.V. ten behoeve van het huren van een ruimte voor het realiseren van een zelfreinigend openbaar toilet in winkelcentrum De Muntpassage.

Resultaten

Met de getekende huurovereenkomst, kunnen de noodzakelijke werkzaamheden ter voorbereiding van het inbouwen van het zelfreinigende openbare toilet in de winkelunit worden opgestart door de eigenaar van De Muntpassage.

Activiteiten

Niet van toepassing.

Weert, 19 december 2023	S		B	W	W	W	W	W
	AV		RV	MvdH	TvG	SW	LS	MF
		akkoord						
		bespreken						

Soort besluit: Besluit college

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:
- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

Beslissing d.d.: 9 januari 2024

Nummer: 3

De secretaris,

Argumenten

1.1 Een huurovereenkomst is noodzakelijk om het toilet in De Muntpassage te realiseren.

Om een bestaande winkelruimte te verbouwen en geschikt te maken als zelfreinigend, openbaar toilet is een huurovereenkomst noodzakelijk. In deze – in de bijlage bijgevoegde – huurovereenkomst zijn de rechten en plichten van huurder en verhuurder opgenomen.

1.2 Een huurovereenkomst is de meest geschikte vorm.

Er zijn verschillende typen overeenkomsten overwogen. Uiteindelijk is besloten om de overeenkomst tussen Van de Laar C.V. en de gemeente Weert in de vorm van een huurovereenkomst op te stellen. Hiermee geniet de gemeente Weert als huurder huurbescherming.

1.3 De huurprijs is overeenkomstig de te verrekenen servicekosten.

Met de eigenaar van De Muntpassage is overeengekomen dat de gemeente Weert geen huur betaalt voor het gebruik van de winkelunit ten behoeve van het toilet. Wel is overeengekomen dat wordt bijgedragen aan de servicekosten van het winkelcentrum. Dit betreft de kosten voor elektriciteit en water.

Een huurovereenkomst zonder tegenprestatie (te betalen huur), wordt normaal gesproken niet gezien als huurovereenkomst. Er is dan eerder sprake van een bruikleenovereenkomst waardoor de huurbescherming zou vervallen. Derhalve is ervoor gekozen om de te betalen huur te verrekenen met de servicekosten. Hiermee wordt er een marktconform tarief betaald voor de unit en heeft de gemeente huurbescherming voor wat betreft het gehuurde.

2. Het openbaar toilet in de binnenstad valt binnen de portefeuille van wethouder Winters
Wethouder Winters is als portefeuillehouder binnenstad de verantwoordelijk wethouder voor het realiseren van het openbaar toilet in de binnenstad van Weert. Zij is het eerste (bestuurlijke) aanspreekpunt voor wat betreft het realiseren van het openbaar toilet.

3. De (economische en financiële) belangen van de verhuurder en de gemeente Weert moeten worden beschermd.

De huurovereenkomst (bijlage 1 en onderliggende bijlagen) bevat financiële informatie, alsmede concurrentiegevoelige bedrijfsgegevens. De bescherming van de economische en financiële belangen van de verhuurder en de gemeente Weert moet in deze prevaleren boven de belangen bij openbaarmaking.

Daarom wordt ten aanzien van bijlage 1 en onderliggende bijlagen met toepassing van artikel 5.1. lid 2 sub b en f Woo geheimhouding opgelegd.

4. Een termijn van vijf jaar is redelijk.

Artikel 5.3. Woo stelt nadere eisen aan informatie die ouder is dan vijf jaar. Daarom is het redelijk de geheimhouding voor de duur van vijf jaar na het aangaan van de overeenkomst op te leggen.

Kanttekeningen en risico's

Met het sluiten van de huurovereenkomst gaat de gemeente Weert (financiële) verplichtingen aan die zij dient na te komen. Indien de gemeente Weert daartoe niet (meer) in staat is, kunnen aansprakelijkstellingen en procedures door de eigenaar het gevolg zijn.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Door de gemeenteraad is met het besluit van 12 juli 2023 een budget van €5.000 per jaar beschikbaar gesteld (budget straatreiniging 52110, categorie onderhoud 43875 en specificatie invalidetoilet 3404). Hierin is zowel het onderhoud als de servicekosten opgenomen. Dit laatste betreft een bedrag van €700 per jaar, met een maximale

overschrijding van €100. Dit laatste in verband met een jaarlijkse eindafrekening van de gemaakte servicekosten. De omzetbelasting over de te betalen kosten is voor de gemeente fiscaal aftrekbaar in de aangifte omzetbelasting.

De gemeente gaat een huurovereenkomst aan met een commerciële partij. De gemeente is gebonden aan de rechten en plichten die deze overeenkomst met zich meebrengt, waaronder het betalen van de gestelde huur.

Overleg gevoerd met

Intern:

Nina Adzic – Jurist – Ruimte & Economie

Anne Schmidt – Concernjurist – Concernstaf

Edward Salman – Businesscontroller – Financiën & Control

Sandra Belghali-Gielen – Adviseur fiscale zaken – Financiën & Control

Extern:

Beheerder Vastgoed – Driessen Vastgoed

Participatie

Niet van toepassing.

Communicatie

Niet van toepassing.

Planning

De realisatie van het toilet is voorzien in het eerste kwartaal van 2024.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Niet openbaar

1. De huurovereenkomst

- a. Tekening(en) van de gehuurde bedrijfsruimte
- b. Proces-verbaal van oplevering (toe te voegen ten tijde van oplevering)
- c. Algemene bepalingen
- d. Huishoudelijk reglement
- e. Afbouw- reclame- en puireglement

