

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:**

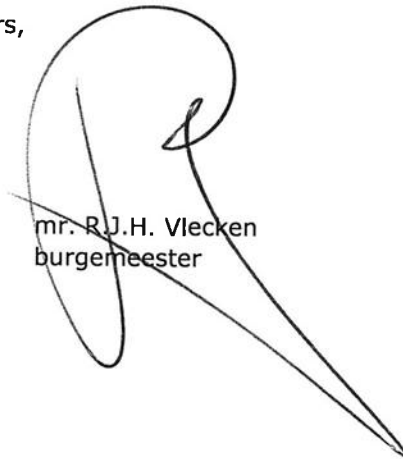
3. daadwerkelijk en aantoonbaar te voldoen aan de hiervoor bedoelde en uiteengezette verplichtingen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

b4



A.M.A Vrijenhoek
gemeentesecretaris



mr. R.J.H. Vlecken
burgemeester