



Afdeling	: OCSW – Onderwijs, Cultuur, Sport en Welzijn	B&W-voorstel: DJ-2690509
Naam opsteller voorstel	: Jeroen Wilms 0495 - 575 434	Zaaknummer: 2941116
Portefeuillehouder	: J.W.H. (Hans) Fuchs	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Openbare selectieprocedure commerciële exploitatie Bee-j Bertje.

Voorstel

In te stemmen met de openbare selectieprocedure voor de commerciële exploitatie van café/zaal Bee-j Bertje per 1 januari 2026 (bijlage 1).

Inleiding

De accommodatie café/zaal Bee-j Bertje vervult een belangrijke rol in de leefbaarheid in Laar. Deze locatie biedt ruimte voor zowel commerciële horeca-activiteiten als maatschappelijke bijeenkomsten en vervult daarmee een belangrijke rol als centrale ontmoetingsplek voor de lokale gemeenschap.

Om de maatschappelijke functie op deze locatie te behouden, heeft de gemeente het pand per 1 april 2025 aangekocht. De huidige exploitant blijft tot en met 31 december 2025 verantwoordelijk voor de dagelijkse gang van zaken.

In lijn met de wens van de gemeenschap wordt er gezocht naar een nieuwe commerciële uitbater die per 1 januari 2026 de exploitatie op zich neemt.

Doel(en)

Het behoud van de commerciële en maatschappelijke functie van Bee-j Bertje in Laar.

Resultaten

Een nieuwe horecaondernemer die per 1 januari 2026 verantwoordelijk is voor de dagelijkse exploitatie van Bee-j Bertje, waarbij zowel de commerciële als de maatschappelijke functie wordt gewaarborgd.

Activiteiten

Het uitvoeren van een openbare selectieprocedure middels een bekenmaking conform het Didam-arrest met als doel het tijdig aantrekken van een nieuwe horecaondernemer voor de exploitatie van Bee-j Bertje per 1 januari 2026. Met de geselecteerde ondernemer wordt vervolgens na overeenstemming een huurovereenkomst gesloten.

Argumenten

De selectieprocedure moet invulling geven aan de exploitatie per 1 januari 2026.

Het huidige huurcontract voor de exploitatie van Bee-j Bertje loopt tot en met 31 december 2025. Via een selectieprocedure zoeken we een geschikte partij die de exploitatie vanaf 2026 op zich kan nemen.

In te vullen door het B&W secretariaat:

☒ Akkoord

☐ Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder

☐ Anders, nl.:

Beslissing d.d.: 08-07-2025 Nummer: 18

☐ Niet akkoord

☐ Gewijzigde versie

De secretaris,

De procedure geeft gehoor aan de wens van de gebruikers.

Op 8 april 2025 zijn de gebruikers van Bee-J Bertje geïnformeerd over de aankoop van de locatie en over de exploitatie per 1 januari 2026. Tijdens deze bijeenkomst is de wens uitgesproken dat men de huidige functie van Bee-J Bertje zo breed mogelijk wil behouden.

Conform landelijk en lokaal beleid wordt er een kostprijsdekkende huur gevraagd.

De Wet Markt en Overheid zorgt ervoor dat gemeenten geen oneerlijke concurrentie vormen voor commerciële partijen. Daarom moeten gemeenten bij het verhuren van vastgoed in ieder geval alle kosten doorberekenen. Dit betekent dat de huurprijs kostendekkend moet zijn. Voor de huurovereenkomst die nog wordt opgesteld voor het verhuren van gemeentelijk vastgoed met een maatschappelijk functie, wordt dan ook uitgegaan van een kostprijsdekkende huur. Daarbij is ook gekeken naar het gemeentelijke vastgoedbeleid. In paragraaf 3.2.1 staat namelijk dat deze manier van huur berekenen aansluit bij de regels van de Wet Markt en Overheid.

Voor Bee-j Bertje betekent dit dat de jaarlijkse huur €58.474 bedraagt, volgens het prijspeil van 2026.

Door de procedure begin juli te starten, blijft er voldoende tijd om bij het uitblijven van een geschikte kandidaat een alternatieve exploitatie te realiseren.

De planning biedt voldoende ruimte om een beheerstichting op te richten, indien de selectieprocedure geen geschikte kandidaat oplevert. Hoewel dit scenario niet de voorkeur geniet van de gebruikers van de accommodatie, biedt het wel een realistisch alternatief om de exploitatie per 1 januari 2026 zonder onderbreking voort te zetten.

Met een nieuwe commerciële exploitant blijft het organiseren van paracommerciële maatschappelijke activiteiten mogelijk.

Bee-j Bertje vervult een belangrijke sociale functie binnen de gemeenschap. Het fungeert als ontmoetingsplek voor inwoners, verenigingen en lokale initiatieven. De combinatie van commerciële en paracommerciële activiteiten versterkt elkaar en levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid in Laar en omgeving. Om de maatschappelijke rol in de toekomst op dezelfde wijze te kunnen blijven invullen, is een tijdige en zorgvuldige selectie van een nieuwe exploitant essentieel.

Gemeenten moeten bij het verhuren van vastgoed de regels uit het Didam-arrest volgen.

Op grond van het Didam-arrest is de gemeente verplicht om bij de verkoop of verhuur van onroerende zaken een openbare en transparante procedure te volgen. Dit om het gelijkheidsbeginsel te waarborgen en alle potentiële gegadigden een gelijke kans te bieden. Daarom wordt een openbare selectieprocedure opgestart om een geschikte kandidaat te selecteren. Deze procedure wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad, zodat belangstellenden tijdig en volledig geïnformeerd zijn over de beschikbaarheid van de locatie, de selectiecriteria en het tijdsplan.

Kanttekeningen en risico's

De procedure biedt geen garantie voor het vinden van een nieuwe commerciële exploitant.

Geïnteresseerde partijen kunnen zich vrij inschrijven voor de selectieprocedure, mits zij voldoen aan de gestelde selectiecriteria. Indien zich geen geschikte kandidaten aanmelden of geen van de inschrijvingen aan de criteria voldoet, kan er op dat moment geen potentiële exploitant worden geselecteerd.

De subsidiemogelijkheden voor Bee-j Bertje met ingang van 1 januari 2026 worden nog verder uitgewerkt.

Om vertraging in de zoektocht naar een nieuwe exploitant te voorkomen, wordt de selectieprocedure alvast opgestart en parallel daaraan worden de subsidiemogelijkheden voor Bee-j Bertje verder uitgewerkt.

De selectieprocedure die met dit voorstel aan uw college wordt voorgelegd, is gebaseerd op het Didam-arrest. Dit arrest richt zich specifiek op de uitgifte van onroerende zaken door overheden. Het toekennen van subsidie valt buiten de reikwijdte van deze procedure. Na het zomerreces ontvangt uw college een afzonderlijk voorstel met betrekking tot de subsidiemogelijkheden voor Bee-j Bertje per 1 januari 2026. Gezien de nieuwe beheersituatie en het feit dat de huidige subsidie is gebaseerd op een tijdelijke maatwerkoplossing, is herziening noodzakelijk. Uw college is in het voorstel van 25 maart 2025 (documentnummer 284874) inzake de aankoop van Bee-j Bertje hier reeds over geïnformeerd.

Het openstellen van de procedure tijdens het zomerseizoen kan van invloed zijn op het aantal inschrijvingen.

Voor horecaondernemers behoort het zomerseizoen tot de drukste periodes van het jaar. In Regio Zuid start de zomervakantie op 5 juli 2025, gevolgd door de bouwvak op 19 juli 2025. De inschrijftermijn voor deze selectieprocedure valt daarmee samen met deze vakantieperiodes, wat van invloed kan zijn op het aantal inschrijvingen van geïnteresseerde ondernemers.

Er wordt een tijdelijke huurovereenkomst voor de duur van vooralsnog maximaal vijf jaar gesloten.

De accommodatie is recent aangekocht vanuit strategische verwerving. Op dit moment zijn de ontwikkelkaders voor de locatie nog niet bekend. Om enerzijds flexibiliteit voor toekomstige ontwikkelingen te behouden en anderzijds geïnteresseerde ondernemers voldoende perspectief te bieden, wordt een huurovereenkomst met de toekomstig exploitant aangegaan voor een maximale duur van vijf jaar. Hierbij wordt de mogelijkheid gehouden om de overeenkomst met vijf jaar te kunnen verlengen. Eventuele tussentijds beëindiging is met wederzijds goedkeuren mogelijk.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Financiële gevolgen

De selectieprocedure wordt door een projectmanager begeleid. Voor deze inzet is maximaal € 25.000,- beschikbaar uit het budget 'wijkgericht werken' (56104/43800). Naast de inzet voor de projectmanager worden ook de kosten voor externe expertise en de inzet van een projectondersteuner uit dit budget betaald.

Juridische gevolgen

Bij voorlopige gunning start een reactietermijn van twintig kalenderdagen. Indien één van de inschrijvers het niet met de voorlopige gunning eens is, kan deze inschrijver zienswijze indienen bij de rechtbank Limburg.

Overleg gevoerd met

Intern:

Beleidsadviseur maatschappelijke accommodaties - Cedric Loy
Jurist privaatrecht - Didier Loosveld
Strategisch adviseur vastgoed - Joep van Rooij
Teamleider OCSW - Roel Deneer
Businesscontroller F&C - Patricia Vos
Senior communicatieadviseur - Yvonne Haneveer

Participatie

De gebruikers van Bee-j Bertje zijn in de gelegenheid gesteld om de wensen/eisen met betrekking tot het voorzetten van de exploitatie kenbaar te maken. Zo heeft er op 8 april 2025 een bijeenkomst plaatsgevonden. Een vervolg zal medio augustus worden ingepland.

Communicatie

- De procedure wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad op 16 juli 2025.
- De voormalig eigenaar en tevens huidige huurder wordt in een persoonlijk gesprek geïnformeerd over uw besluit.
- De gebruikers van het gebouw worden door middel van gebruikersoverleggen actief geïnformeerd over de ontwikkelingen rondom de exploitatie per 1 januari 2026.
- Er wordt op 9 juli 2025 een persbericht (bijlage 2) naar lokale pers verzonden om de beoogde selectieprocedure kenbaar te maken. Dit persbericht wordt ook als nieuwsbericht op de website en op de LinkedIn-pagina van gemeente Weert geplaatst.
- De lokale afdeling van Koninklijke Horeca Nederland wordt door middel van een ondertekende brief, d.d. 9 juli 2025, op de hoogte gesteld van de selectieprocedure. (bijlage 3)
- Dit besluit wordt op de TILS-lijst geplaatst.

Planning

- 9 juli 2025 - persbericht
- 16 juli 2025 - Publicatie en openstellen inschrijftermijn
- Na zomerreces – separaat B&W-voorstel met subsidiebeleid Bee-j Bertje per 1 januari 2026
- 20 augustus 2025 - Sluiting inschrijftermijn
- 16 september 2025 - Besluit tot gunning
- September 2025 - december 2025 – sluiten huurovereenkomst en aanvragen benodigde vergunningen door exploitant
- 1 januari 2026 - overname exploitatie

Evaluatie

N.v.t.

Bijlage(n)

1. Publicatie openbare selectieprocedure
2. Persbericht
3. Uitgaande brief KHN, afdeling Weert