

Bekendmaking van het voornemen tot tijdelijke verhuur bedrijfsruimte gelegen aan de Rietstraat 28-28a Weert

Objectinformatie

Adres:	Rietstraat 28 en 28a, 6003 PM Weert
Kadastrale kenmerken:	Gemeente Weert, sectie W58 en W59 totaal 3.081 m ² terreinoppervlak
Bestemming:	'Horeca' met functieaanduiding 'Wonen'
Gebruik:	Bedrijfsruimte horeca met van de horecagelegenheid afhankelijke woonruimte
Oppervlakte:	Ca. 835 m ² VVO horeca gelegenheid op de begane grond en 97 m ² GO wonen op de 1 ^e verdieping
Deelverhuur mogelijk:	Nee

Inleiding

De gemeente heeft het voornemen om het voornoemde object met de bestemming 'Horeca' en de functieaanduiding 'Wonen' te verhuren. De voorkeur gaat uit naar een kandidaat die binding heeft met de gemeente Weert, het dorp Laar of Hushoven. Affiniteit met het verenigingsleven binnen de gemeente Weert is een pré en eveneens heeft de kandidaat bij voorkeur ervaring met horecawerk en in het bijzonder met het exploiteren van een café en/of zaal.

Volgens de bestemmingsomschrijving zijn de voor 'Horeca' aangewezen gronden bestemd voor:

1. de uitoefening van een horecabedrijf met daarbij behorende voorzieningen;
2. een woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.

Een en ander met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, verhardingen en andere voorzieningen zoals energievoorzieningen met als Bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy'

Conform bestemmingsplan 'Altweeterheide, Laar, Stramproy, Swartbroek en Tungelroy', van rechtswege onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Weert', is de gemeente Weert voornemens het voornoemde object in verhuur te geven aan één huurder onder bepaalde voorwaarden. Deze voorwaarden zijn niet onderhandelbaar.

De volgende huurvoorwaarden zijn van toepassing:

- a. Huurprijs € 58.474 per jaar exclusief BTW (prijsspeil 2026) en exclusief onroerende zaken en inventaris.;
- b. Huurperiode voor een bepaalde tijd van vijf jaar in verband met de ontwikkeling van de wijkvoorziening. Er bestaat een mogelijkheid tot verlenging van vijf jaar.

Didam-arrest

De Hoge Raad heeft op 26 november 2021 het Didam-arrest gewezen (ECLI:NL:HR:2021:1778). Uit dit arrest en daaropvolgende jurisprudentie vloeit onder andere voort dat de gemeente een onroerende zaak die zij voornemens is te verhuren openbaar dient aan te bieden zodat iedere serieuze gegadigde kenbaar kan maken dat hij in aanmerking wenst te komen om een huurovereenkomst te sluiten met de gemeente.

Met deze publicatie geeft de gemeente Weert (hierna: de gemeente) uitvoering aan haar verplichting uit het Didam-arrest om bij de verhuur van onroerende zaken tot een openbare selectieprocedure over te gaan.

Selectieprocedure

In deze publicatie beschrijft de gemeente hoe zij een uiteindelijke selectie van één marktpartij maakt, die het object gaat huren. De selectieprocedure is opgedeeld in de volgende stappen:

- Stap 1: Aanmelding
- Stap 2: Beoordeling selectiecriteria
- Stap 2a: Toetsen of is voldaan aan voorwaarden van aanmelding;
- Stap 2b: Toetsen of er geen uitsluitingsgronden van toepassing zijn;
- Stap 2c: Toetsen of aan geschiktheidseisen wordt voldaan.
- Stap 3: Eventuele loting
- Stap 4: Bezwaartermijn
- Stap 5: Sluiten huurovereenkomst

Hierbij geldt in beginsel dat slechts aan de volgende stap wordt toegekomen, als in de vorige stap niet geconcludeerd is dat de aanmelding terzijde moet worden gelegd en de gegadigde moet worden uitgesloten van deelname aan de verdere selectieprocedure. Wanneer er na de selectie meerdere gegadigden resteren, wordt er geloot (stap 3).

Door deelname aan deze selectieprocedure verklaart de deelnemende partij zich uitdrukkelijk en onvoorwaardelijk akkoord met de voorwaarden opgenomen in deze publicatie. Er is nadrukkelijk geen sprake van een aanbestedingsprocedure. De aanbestedingsrechtelijke beginselen zijn niet van toepassing.

De gemeente behoudt zich het recht voor om:

- deze selectieprocedure op elk gewenst moment geheel of gedeeltelijk, tijdelijk of definitief te stoppen; en/of
- géén huurovereenkomst te sluiten; en/of
- deze selectieprocedure en (de aard en omvang/voorwaarden van) de uitvraag die het onderwerp ervan is te wijzigen.

De deelnemers aan deze selectieprocedure hebben geen recht op vergoeding van de door hen gemaakte kosten en/of van eventueel door hen geleden schade in het kader van deze selectieprocedure, hoe ook genaamd en uit welke hoofde dan ook.

De gemeente zal - met inachtneming van haar wettelijke openbaarmakingsverplichtingen - vertrouwelijk omgaan met de bedrijfsvertrouwelijke informatie die door de deelnemers in het kader van deze selectieprocedure wordt verstrekt.

Planning

<u>Omschrijving</u>	<u>Tijdstip</u>
Sluiting aanmeldingen	20 augustus 2025 om 12:00 uur.
Beoordeling aanmeldingen	21 augustus 2025.
Eventuele loting	Nader te bepalen tijdstip.
Reactietermijn	20 kalenderdagen na bekendmaking.
Sluiten huurovereenkomst	Omstreeks oktober 2025.
Aanvang huurovereenkomst	1 januari 2026.

Aan deze planning en procedure kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente behoudt zich het recht om de planning te wijzigen.

Selectiecriteria

Voorwaarden van aanmelding

- Een deelnemer mag zich slechts éénmaal aanmelden;
- Partijen die interesse hebben in de hierboven beschreven huur van het hierboven beschreven object, dienen zich schriftelijk voor de sluitingstermijn zoals opgenomen in de planning in te schrijven bij de gemeente Weert via j.wilms@weert.nl, onder vermelding van 'Inschrijving huur Rietstraat 28-28a Weert' De inschrijving wordt per één enkele e-mail gedaan en voorzien van de bijbehorende bijlagen/bewijsstukken. De inhoud van aanvullende e-mailberichten wordt door de gemeente niet in de beoordeling meegenomen.
- Een aanmelding onder voorwaarden is niet toegestaan en leidt tot uitsluiting van deelname aan deze selectieprocedure.

Uitsluitingsgronden

- De gemeente sluit een deelnemer uit van deelneming aan de selectieprocedure in het geval de deelnemer in staat van faillissement of liquidatie verkeert, diens werkzaamheden zijn gestaakt, jegens hem geldt een surseance van betaling of een (faillissements-) akkoord, of de deelnemer verkeert in een andere vergelijkbare toestand ingevolge een soortgelijke procedure uit hoofde van op hem van toepassing zijnde wet- en regelgeving;
- De gemeente sluit een deelnemer jegens wie bij een onherroepelijk geworden rechterlijke uitspraak een veroordeling als bedoeld hieronder onder a, b, c en d is uitgesproken waarvan de gemeente kennis heeft, uit van deelneming aan de selectieprocedure. Voor de toepassing van de hier beschreven uitsluitingsgrond wordt verwezen naar aangewezen veroordelingen ter zake van:
 - a. deelneming aan een criminele organisatie in de zin van artikel 2 van Kaderbesluit 2008/841/JBZ van de Raad van 24 oktober 2008 ter bestrijding van de georganiseerde criminaliteit (PbEU 2008, L 300);
 - b. omkoping in de zin van artikel 3 van de Overeenkomst ter bestrijding van corruptie waarbij ambtenaren van de Europese Gemeenschappen of van de lidstaten van de Europese Unie betrokken zijn (PbEU 1997, C 195) en van artikel 2, eerste lid, van Kaderbesluit 2003/568/JBZ van de Raad van 22 juli 2003 inzake de bestrijding van corruptie in de privésector (PbEU 2003, L 192);
 - c. fraude in de zin van artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de Gemeenschap (PbEG 1995, C 316);
 - d. witwassen van geld in de zin van artikel 1 van richtlijn nr. 91/308/EEG van de Raad van 10 juni 1991 tot voorkoming van het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld (PbEG L 1991, L 166) zoals gewijzigd bij richtlijn nr. 2001/97/EG van het Europees Parlement en de Raad (PbEG L 2001, 344).
- Als veroordelingen als hierboven bedoeld, worden in ieder geval aangemerkt veroordelingen op grond van artikel 134a, 140, 177, 178, 225, 226, 227, 227a, 227b of 323a, 328ter, tweede lid, 420bis, 420ter of 420quater van het Wetboek van Strafrecht.
- De gemeente sluit daarnaast een deelnemer uit van de selectieprocedure wanneer:
 - e. de deelnemer in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan die door de gemeente aannemelijk kan worden gemaakt;
 - f. de deelnemer niet heeft voldaan aan verplichtingen op grond van op hem van toepassing zijnde wettelijke bepalingen met betrekking tot betaling van sociale zekerheidspremies of belastingen;
 - g. de deelnemer zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan valse verklaringen bij het verstrekken van inlichtingen, die door de gemeente van hem waren verlangd, of hij die inlichtingen niet heeft verstrekt.

Bewijsvoering uitsluitingsgronden

Voor wat betreft bewijsvoering geldt dat de deelnemers bij hun aanmelding kunnen volstaan met het bijvoegen van:

- een uittreksel uit het handelsregister, dat op het tijdstip van het indienen niet ouder is dan zes maanden;
- een verklaring van de belastingdienst waaruit de gemeente kan afleiden dat uitsluitingsgrond f. niet van toepassing is en die op het tijdstip van aanmelding in deze selectieprocedure, niet ouder is dan zes maanden.

Geschiktheidseisen

De geschiktheid van de deelnemer wordt beoordeeld aan de hand van de volgende eis:

- De gemeente hecht waarde aan de financiële en economische draagkracht van de gegadigden en stelt daarom de volgende eisen aan de gegadigden: Van deelnemer mogen geen signalen uitgaan dat de continuïteit van zijn onderneming in het geding is.

Voor wat betreft bewijsvoering geldt dat de deelnemers bij hun aanmelding kunnen volstaan met een getekend jaarverslag van een Registeraccountant.

Inschrijving bij niet voldoen aan selectiecriteria

Eveneens mogen partijen die niet voldoen aan de bovengenoemde vereisten, maar zich wel als een potentieel gegadigde zien, ook reageren. De gemeente zal de reactie in behandeling nemen. U dient er wel rekening mee te houden dat de partijen die wel voldoen aan de in deze publicatie genoemde vereisten voorrang zullen krijgen.

Aanvullende voorwaarden

De kandidaat moet bereid zijn zich te binden aan de volgende eisen en verplichtingen:

- a. U ziet er op toe, dat Café/zaal Beej-Bertje minimaal 388 dagdelen per jaar wordt gebruikt door maatschappelijke gebruikers, primair uit Laar.
- b. U stelt, in overleg met de dorpsraad van Laar en de maatschappelijke gebruikers, jaarlijks een kalender samen voor het gebruik van de accommodatie.
- c. Als exploitant van Café/Zaal Beej-Bertje houdt u de zaal minimaal beschikbaar voor verenigingen:
 - gedurende 3 dagen per week (maandag, dinsdag, donderdag);
 - op de eerste vrijdag en zaterdag op of na 11 november (Bonte Avonden);
 - op de derde zondag van september (vlooiemarkt/snuffelmarkt/kofferbakmarkt).
 - Wanneer individuele gevallen hierom vragen, treedt u als exploitant in overleg met de betreffende maatschappelijke gebruiker. En houdt u de accommodatie ook op andere dan de eerdergenoemde dagen/dagdelen beschikbaar voor deze maatschappelijke gebruiker.
 - met dien verstande dat u als exploitant nimmer gehouden bent de accommodatie op zon- en feestdagen voor het publiek geopend te houden wanneer dat wettelijk niet is toegestaan.
- d. U hanteert de volgende zaalhuur voor maatschappelijk gebruikers (prijspeil 2026): maximaal €47,05 per dagdeel bij alleen gebruik en maximaal 23,53 per dagdeel bij gecombineerd gebruik.
- e. deze prijzen (onder d) mogen jaarlijks op 1 januari geïndexeerd worden met maximaal de consumentenprijsindex 'alle huishoudens' (Centraal Bureau voor de Statistiek).
- f. Deze beslissing (onder e) deelt u als exploitant van Bee-j Bertje uiterlijk in december voorafgaand aan de indexering schriftelijk mede aan de maatschappelijk gebruikers en de dorpsraad van Laar.

Huurovereenkomst

Een (model)huurovereenkomst wordt beschikbaar gesteld aan de (voorlopig) geselecteerde marktpartij en is niet opvraagbaar gedurende de selectieprocedure.

Loting

Indien er meerdere deelnemers zijn die aan selectiecriteria hebben voldaan, zal op basis van loting bepaald worden met welke deelnemer de huur wordt gesloten.

- De loting zal worden verricht door een notaris die daartoe door de gemeente Weert formeel is aangewezen.
- De loting vindt plaats op een nader bekend te maken tijdstip en locatie; en
- De loting is toegankelijk voor alle deelnemers die aan de selectiecriteria hebben voldaan. De gemeente nodigt alle deelnemers die aan de selectiecriteria hebben voldaan om bij de loting aanwezig te zijn; en
- De gemeente wijst door loting aan elke deelnemer (die voldoet aan de selectiecriteria) een rangnummer toe en stelt de rangordelijst op;
- De deelnemers aan de loting worden op de hoogte gesteld van hun plaats op deze rangordelijst, en
- De nummer 1 wordt in eerste instantie uitgenodigd voor de het sluiten van de huurovereenkomst, en
- Over de uitkomst van de loting wordt tijdens de loting niet gediscussieerd.

Bibob-procedure

De gemeente kan ervoor kiezen om een Bibob-procedure te doorlopen voor de partij met wie de huurovereenkomst wordt gesloten. Aan een weigering om inlichtingen te geven of mee te werken, kan de gemeente besluiten tot uitsluiting van deelname aan de selectieprocedure.

Rechtsbescherming

Op basis van de beoordeling van de aanmeldingen en de uitslag van de eventuele loting zal de gemeente haar (voorlopig) geselecteerde marktpartij meedelen waarmee zij beoogd een huurovereenkomst te sluiten. De afgewezen deelnemers krijgen 20 kalenderdagen de tijd om desgewenst een kort geding te starten tegen de uitslag, als zij het daarmee niet eens zijn. Let wel, dit betreft een bezwaartermijn.

Wachtkamer

Op deze procedure is een “wachtkamerconstructie” van toepassing. Indien gemeente besluit dat zij er niet in slaagt tot ondertekening van de huurovereenkomst te komen met de winnende marktpartij, is de gemeente gerechtigd in gesprek te gaan met de overige deelnemers van deze procedure, waarbij de rangvolgorde van de uitslag van de loting leidend is. De gegadigde die in deze procedure op de tweede plaats is geëindigd, kan in dat geval de positie overnemen van de gegadigde die aanvankelijk heeft gewonnen. De gegadigde is gehouden zijn aanbieding alsdan gestand te doen. De gemeente behoudt zich het recht voor te besluiten een nieuwe selectieprocedure uit te schrijven.

Vragen?

Heeft u vragen, neem dan contact op met projectmanager Jeroen Wilms, via j.wilms@weert.nl of via het telefoonnummer 0495 – 575 000.