

Afdeling	: R&E - Algemeen	B&W-voorstel:
Naam opsteller voorstel	: Inge Bussem	DJ-2848742
	: i.bussem@weert.nl, 0683250224	Zaaknummer:
Portefeuillehouder	: J.W.H. (Hans) Füchs	2657387
		Publicatie:
		Openbaar

Onderwerp

Aankoop café zaal Bee-j Bertje Laar.

Voorstel

1. In te stemmen met de aankoop van het pand Rietstraat 28-28a te Weert;
2. In te stemmen met de koopovereenkomst en de huurovereenkomst;
3. Aan de Dorpsraad (Dorpsbelangen Laar) een aanvullende subsidie te verstrekken van €10.000,- voor het jaar 2025 en de financiële gevolgen hiervan te verwerken in de tussenrapportage 2025;
4. Op grond van artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b en f Woo geheimhouding op te leggen ten aanzien van de niet-openbare bijlagen bij dit collegevoorstel voor de duur van 10 jaar.

Inleiding

De druk op maatschappelijke voorzieningen in wijken en dorpen is hoog. Uitbaters van cafés en zaalhouders stoppen met hun activiteiten. Mede daarom neemt de druk op de resterende maatschappelijke voorzieningen toe. De raad heeft daarom eerder in een raadscommissie haar zorgen geuit en het college opgeroepen om locaties voor maatschappelijke voorzieningen in wijken en dorpen te behouden en te borgen. Zij verzoekt hierbij het college regie te nemen, zodat de locaties niet in handen van derden komen die wellicht een ander voornemen met de toekomstige exploitatie hebben. Daarbij wordt ook expliciet verwezen naar de locatie Bee-j Bertje.

Op 23 april 2024 is door het College besloten om opdracht te verstrekken om te verkennen onder welke voorwaarden de locatie 'Bee-j Bertje' in Laar kan worden verworven, op basis van onder meer een nog op te stellen taxatie.

Doel(en)

Regie hebben op het behoud en de borging van een maatschappelijke voorziening (MFA) in Laar voor zowel de korte als lange termijn.

Resultaten

Borgen van een MFA voor de verenigingen op Laar.

Activiteiten

In eigendom verkrijgen van het pand gelegen aan de Rietstraat 28-28a.

Argumenten**1.1 Er is behoefte aan een centrale locatie voor een MFA in Laar.**

De maatschappelijke behoefte op Laar om elkaar te ontmoeten is groot. Verschillende verenigingen (zoals de KBO, de vrouwenvereniging, verschillende zangverenigingen, de schutterij en de lokale carnavalsvereniging) maken gebruik van de maatschappelijke en commerciële functies van de locatie Bee-j Bertje.

In te vullen door het B&W secretariaat:

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

Beslissing d.d.: 25.03.2025

Nummer:

9

De secretaris,



De activiteiten zijn veelal dorpsgebonden en daarmee vervult Bee-j Bertje een belangrijke rol ten aanzien van de cohesie in Laar en omstreken.

1.2 Er is op dit moment geen alternatief voor deze MFA beschikbaar in Laar.

Aankoop voorkomt dat deze maatschappelijke voorziening voorgoed verdwijnt, zonder dat er een alternatief voor Laar voorhanden is. Een situatie zoals op Boshoven met Don Bosco wordt hiermee voorkomen.

1.3 Middels verwerving houdt de gemeente regie op het vervolg voor deze locatie.

Ondanks dat de gemeente nu nog niet volledig helder heeft wat de kaders voor een eventuele ontwikkeling op deze plek zijn, houdt zij middels een strategische verwerving regie op het vervolg voor deze locatie voor de korte, middellange en lange termijn.

In het door de raad voor kennisgeving aangenomen beleidskader Maatschappelijke Voorzieningen wordt als uitgangspunt genoemd dat de gemeente in beginsel eigenaar wenst te zijn van wijk- & dorpsaccommodaties. Op deze manier borgen we dat accommodaties toegankelijk en beschikbaar zijn (en blijven) en hebben we invloed op de bezetting.

2.1. Borgen continuering van de exploitatie van de MFA in 2025.

Door de huurovereenkomst is er een maatwerkafpraak voor 2025, zodat het huidige beheer en exploitatie worden gecontinueerd. Onderdeel van de maatwerkafpraak is dat de huidige eigenaren ook boven de café-zaal blijven wonen tijdens de overeengekomen exploitatieperiode. Voor dit voortgezet gebruik is een marktconforme huurprijs overeengekomen.

2.2. Hiermee wordt voorkomen dat er huurbescherming ontstaat aan het einde van de huurperiode.

Er is één huurovereenkomst voor huur van het commerciële deel en huur van de woning. De woninghuur is ondergeschikt. In dit verband middels een enkel huurmodel wordt het model huurcontract o.b.v. ROZ model huurovereenkomst 7:290-bedrijfsruimte met bijzondere clausule bedrijfswoning toegepast. Dit aangezien er sprake is van een beperkte tijdshorizon tot 31-12-2025, vanwege de afhankelijkheid in het gebruik als horecapand en als van de horeca afhankelijke woonruimte en om bij tijdelijke verhuur de huurbescherming dan ook bij beëindiging van de huur uit te sluiten. Onderhuur of overdracht is niet mogelijk, het is huurder namelijk niet toegestaan om het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan derden in huur, onderhuur of gebruik af te staan.

2.3. Hiermee heeft de gemeente de ruimte om tot een structurele oplossing voor beheer te komen

Beheer en exploitatie liggen geheel 2025 bij de huidige eigenaren. Eind 2025 worden beheer en exploitatie van het gehele pand overgedragen aan een nieuwe beheerder. De gemeente moet de komende maanden besluiten over de wijze van toekomstig beheer en exploitatie van de voorziening. Hiertoe zijn verschillende modellen mogelijk waarbij in samenspraak met de verenigingen beheer en exploitatie wordt vormgegeven.

3.1 Tijdelijke subsidie-afspraken voor 2023 en 2024 worden gecontinueerd in de overgangperiode.

In 2023 zijn met de dorpsraad (Dorpsbelangen Laar) afspraken gemaakt over aanvullende subsidie voor de periode 2023 en 2024. Dit betrof een verhoging van de reguliere subsidie (begrotingssubsidie) conform daadwerkelijk maatschappelijk gebruik en een aanvullende subsidie van € 10.000,-. In de overgangperiode wordt de afspraak van 2023 en 2024 in 2025 gecontinueerd, onder dezelfde condities. Na 2025 ontstaat een nieuwe beheersvorm waar de subsidie op aangepast dient te worden. Ook met de vernieuwde dorpsraad en afvaardiging van gebruikers is gesproken en zij wensen, in afwachting van een structurele oplossing, de tijdelijke subsidiestromen voort te zetten.

4.1 De financiële belangen van de gemeente worden beschermd.

Door geheimhouding op te leggen ten aanzien van niet-openbare bijlagen worden de financiële belangen van de gemeente beschermd. Dit belang weegt in dit geval zwaarder dan het belang van openbaar maken van informatie.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Bij een strategische verwerving is er altijd het risico dat de verwerving nadelig uitvalt.

Omdat niet alle kaders voor de lange termijn helder zijn op dit moment, is er altijd een risico dat achteraf blijkt dat de verwerving niet noodzakelijk was of er een te hoge prijs is betaald voor de toekomstige gebruiksmogelijkheden. Aankoop vindt plaats op taxatiewaarde. Op basis van de huidige kaders is de verwachting dat het realiseren van een nieuwe MFA, zelfs in combinatie met een woningbouwprogramma leidt tot een negatief resultaat. In dit geval weegt het belang om voor de korte en middellange termijn de regie te houden op deze MFA én de exploitatie door middel van het verwerven van een eigendomspositie het zwaarst. Bij het verdwijnen van deze accommodatie is er namelijk geen alternatief voorhanden. Wanneer op de lange termijn blijkt dat er wel alternatieven zijn voor deze accommodatie, dan kan de locatie altijd, conform het gemeentelijk beleid, worden herontwikkeld.

1.2. Afspraken over inventaris worden op een later moment gemaakt.

Mogelijke overname van inventaris wordt besproken zodra de gemeente duidelijk heeft wie beheerder gaat zijn of zodra er een exploitant gevonden is. Uitgangspunt daarbij is dat de overnameprijs voor de inventaris redelijk en billijk is. Inventaris blijft vooralsnog dus eigendom van de huidige exploitant.

3.1 Maatschappelijke verhuur is niet rendabel.

Continuering van de subsidiestromen voor maatschappelijk gebruik gedurende 2025 vormt onderdeel van de zekerheid aan inkomsten voor de exploitant. Wanneer deze inkomsten wegvallen is maatschappelijke verhuur onvoldoende rendabel. Beschikbaarheid voor maatschappelijk gebruik wordt zowel in de huurovereenkomst als subsidievoorwaarden geborgd.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Er is overeenstemming over de aankoopprijs. Daarbij is rekening gehouden met de staat van het pand en de geraamde directe kosten voor herstel, zoals gebleken uit de bouwkundige keuring. Daarnaast is er een bijdrage gedaan door de verkoper i.v.m. noodzakelijke asbestsanering. De kosten worden ten laste gebracht van het budget strategische verwerving van gronden. Zodra er voor deze locatie een exploitatieopzet door de raad wordt vastgesteld, wordt de boekwaarde van de grond (en eventuele opstallen en bijkomende kosten) ingebracht in de betreffende exploitatie binnen het grondbedrijf.

De huurprijs van het commerciële deel is gebaseerd op de taxatiewaarde. De huurprijs van de woonruimte is conform het woningwaarderingstelsel berekend.

De financiële gevolgen van de aankoop van dit pand door de gemeente (huuropbrengsten en exploitatiekosten van het pand vanuit het eigenaarsonderhoud en de eigenaarslasten) worden in de begroting 2025 verwerkt via de tussenrapportage 2025 waarbij budgettaire neutraliteit uitgangspunt is. Het verschil tussen huuropbrengsten en exploitatielasten wordt in de reserve MJOP gestort om kosten van noodzakelijk groot onderhoud in de komende 4 jaar op te vangen. De financiële gevolgen voor 2026 e.v. op basis van het nog te nemen besluit over de wijze van toekomstig beheer en exploitatie door de gemeente na 2025 zal worden betrokken bij de begrotingsvoorbereiding 2026 e.v.. Uitgangspunt van budgettaire neutraliteit blijft daarbij gehandhaafd.

Een meer gedetailleerd financieel overzicht is bijgevoegd als bijlage 6.

Overleg gevoerd met

Intern:

Joep van Rooij – RE&VE – Assetmanager

Mikel van Aarssen - OCSW – Beleidsadviseur maatschappelijke accommodaties

Cheryll Verhoeven - OCSW – Beleidsadviseur maatschappelijke accommodaties

Valerie van Heugten – RE&VE - Jurist

Mia Aerds – F&C - Financiën

Extern:

eigenaren Bee-j Bertje, Rietstraat 28-28a

Hermans Makelaars Weert

Bouwadviesbureau Joep Janssens Roermond BV

Roumen Inspecties Weert

Participatie

Er heeft overleg plaatsgevonden met de eigenaren van het pand.

De uitwerking van het toekomstige beheer- en exploitatie zal in samenspraak met de gebruikers opgepakt worden.

Communicatie

De eigenaren worden geïnformeerd over uw besluit.

De raad wordt actief geïnformeerd middels een RIB.

De gebruikers worden actief geïnformeerd in een gebruikersoverleg.

Planning

Het pand kan naar verwachting 1 april 2025 notarieel getransporteerd worden.

Er is sprake van voortgezet gebruik voor geheel 2025. Die periode wordt gebruikt om beheer en exploitatie van het pand elders onder te brengen. De keuze om dat intern of extern te beleggen moet nog gemaakt worden en zal ter besluitvorming voorgelegd worden aan uw college. Over een definitieve invulling van deze locatie en de huisvesting van de verenigingen volgt in de komende jaren een voorstel.

Evaluatie

Het college wordt op de hoogte gehouden over de voortgang van de gesprekken met de eigenaar.

Bijlage(n)

Openbare bijlage:

1. Raadsinformatiebrief

Niet-openbare bijlagen:

2. Taxatierapport (geheim)
3. Asbestinventarisatie (geheim)
4. Koopovereenkomst (geheim)
5. Huurovereenkomst 2025 (geheim)
6. Financiële gevolgen (geheim)
7. Beschikking aanvullende subsidie 2025 (geheim)