

Aan de gemeenteraad van Weert

Weert, 14 juli 2020

Onderwerp : Voortgang exploitatie zalencentrum Poort van Limburg
Kenmerk : 918294/1080369

Geachte raadsleden,

Achtergrond:

Op 11 maart 2020 heeft u ingestemd met het inrichten van een beheerorganisatie voor het zalencentrum Poort van Limburg.

Het doel is te komen tot een beheervorm waarbij de gemeente geen exploitatierisico loopt. Het streven is de horecaondernemers uit Weert in de gelegenheid te stellen om invulling te geven aan de exploitatie, eventueel als aanvulling op de bestaande inkomsten. De verenigingen uit Weert moeten ook in de gelegenheid gesteld worden om, tegen maatschappelijk tarief, gebruik te maken van het zalencentrum.

Voor het implementeren van het beheermodel wordt uitgegaan van een periode van drie tot vijf jaar. Tijdens deze periode is het de bedoeling dat er uitgaande van een groeimodel toegewerkt wordt naar een voor de gemeente kostendekkende exploitatie. Het is de bedoeling dat aan het einde van deze periode het exploitatiemodel van het zalencentrum Poort van Limburg de maatschappelijke tarieven voor verenigingen en maatschappelijk gebruik kan compenseren met commerciële inkomsten waardoor uiteindelijk een minimaal kostendekkende exploitatie ontstaat.

Gesubsidieerde professionele culturele instellingen:

In een eerdere fase om te komen tot een kostendekkende exploitatie van het zalencentrum Poort van Limburg zijn gesprekken gevoerd met Munttheater, Bosuil en RICK. Deze organisaties hebben allen aangegeven mogelijkheden te zien om, aanvullend op de eigen programmering en activiteiten, een aantal activiteiten vanuit het zalencentrum Poort van Limburg te organiseren.

Het voor eigen risico overnemen van de exploitatie van het zalencentrum gaat echter te ver. Ook een samenwerking hierin wordt als te risicovol ervaren.

De Bosuil wil wel graag een aantal optredens vanuit het zalencentrum programmeren. Het RICK heeft voldoende eigen huisvestingsmogelijkheden en ziet geen directe mogelijkheden om activiteiten vanuit het zalencentrum te programmeren.

Het Munttheater ziet, naast programmering van een aantal voorstellingen ook andere mogelijkheden. Het gaat hierbij vooral om de inzet van mensen en middelen ten behoeve van het actief aantrekken

van grotere congressen, technische ondersteuning, ondersteuning bij planning en kaartverkoop et cetera.

In aanvullende gesprekken is dit nogmaals bevestigd.

Inschrijvers voor verkoop:

Het zalencentrum Poort van Limburg heeft ook actief in de verkoop gestaan. Er kon worden ingeschreven en een bod worden uitgebracht. Er zijn een aantal biedingen binnen gekomen. De biedingen hadden te weinig aanknopingspunten om verder in gesprek te gaan.

De inschrijvers hebben aangegeven op de hoogte te willen blijven van toekomstige ontwikkelingen rondom de verkoop / exploitatie van het zalencentrum Poort van Limburg.

Een aantal lokale ondernemers heeft ook nog bestuurlijk contact gezocht / gehad waarbij het onderwerp zalencentrum op de agenda stond.

Wat is er in de tussentijd gebeurd:

Met actief geïnteresseerden zijn één of meerdere gesprekken gevoerd. Tijdens deze gesprekken is de gewenste maatschappelijke component van de exploitatie van het zalencentrum en de eis om te komen tot een kostendekkende situatie voor de gemeente benoemd. Ook het groeimodel hierin is benoemd en besproken.


De uitkomst van deze gesprekken leert dat er behoefte is aan concrete informatie betreffende het zalencentrum Poort van Limburg.

Ook hebben zich commerciële partijen gemeld die evenementen willen organiseren vanuit het zalencentrum Poort van Limburg. Dit ter aanvulling op het eigen verdienmodel, maar niet met als doel de exploitatierisico van het gehele zalencentrum over te nemen. Deze personen / organisaties hebben voorsnog de mededeling gekregen dat we als gemeente op zoek zijn naar een beheerorganisatie die de exploitatie van het zalencentrum voor eigen rekening en risico gaat verzorgen. Uiteraard kunnen deze personen en organisaties in contact worden gebracht met de uiteindelijke beheerorganisatie. Het is dan aan de beheerorganisatie om al dan niet verdere afspraken te maken.

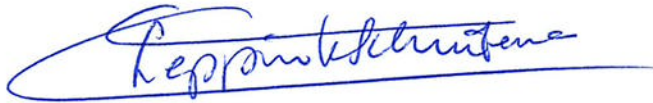
Voorstel hoe nu verder:

Het voorstel is nu om de factsheet, voorzien van een uitvraag, aan iedere geïnteresseerde te sturen. Men krijgt dan de gelegenheid om uiterlijk 15 september met een voorstel te komen. Op basis van deze voorstellen zullen we met een partijen, zo die er zullen zijn, de verdere gesprekken aangaan. Uiteindelijk zal er met één partij uitwerking worden gegeven aan het beoogde exploitatiemodel en verdere concretisering van afspraken.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,



M.J.M. Meertens
gemeentesecretaris



C.C. Leppink - Schuitema
burgemeester

Bijlagen :
- Uitvraagbrief
- Factsheet

Geachte

Weert, 15 juli 2020

Onderwerp : Inschrijving exploitatie zalencentrum Poort van Limburg
Uw kenmerk :
Ons kenmerk : 918294/1079679

Beste,

Aanleiding

De gemeente Weert wil een beheerorganisatie die de exploitatie van het zalencentrum Poort van Limburg, voor eigen rekening en risico gaat verzorgen. U heeft kenbaar gemaakt interesse te hebben in de koop en / of het beheer van dit zalencentrum. Inmiddels heeft de gemeenteraad besloten de voorkeur te hebben voor het inrichten van een beheermodel waarbij het zalencentrum Poort van Limburg voor de gemeente kostendekkend wordt geëxploiteerd. Verkoop is nog altijd niet uitgesloten.

Veel interesse

De afgelopen maanden hebben zich veel (nieuwe) geïnteresseerden gemeld. Om iedereen een gelijke kans te geven is besloten om de mogelijkheid te geven in te schrijven op het invulling geven aan de exploitatie van het zalencentrum Poort van Limburg.

Ruimte voor maatschappelijk en cultureel gebruik

Het is de bedoeling dat de exploitatie van het zalencentrum Poort van Limburg door de beheerorganisatie wordt overgenomen. Bij de exploitatie van het zalencentrum Poort van Limburg moet naast een commerciële uitbating ook ruimte zijn voor maatschappelijk en cultureel gebruik door de lokale verenigingen en culturele instellingen.

Het organiseren van activiteiten is voor verenigingen en maatschappelijke organisaties een bron van inkomsten om in de eigen exploitatie te kunnen voorzien. Dit moet mogelijk blijven.

De inzet van kennis en middelen van lokale verenigingen en culturele instellingen is een pré. Wij zien dit graag verwerkt in de inschrijving.

Groeimodel

Voor het implementeren van het voorgestelde beheermodel zal rekening worden gehouden met een periode van drie jaar. Deze periode wordt gezien als een groeimodel waarbij het hanteren van maatschappelijke tarieven voor maatschappelijk gebruik uiteindelijk door de exploitatie van het zalencentrum Poort van Limburg gedragen kan worden.

Na afloop van deze periode is het de bedoeling dat de beheerorganisatie volledig voor eigen rekening en risico de exploitatie van het volledige zalencentrum Poort van Limburg heeft overgenomen.

Uw voorstel voor het beheermodel

Bij deze brief ontvangt u een factsheet met daarin alle gegevens over het zalencentrum Poort van Limburg. Indien u interesse heeft in het exploiteren van het zalencentrum Poort van Limburg dan willen wij u vragen een businesscase aan de gemeente Weert te presenteren. De volgende onderwerpen zien wij graag verwerkt in de businesscase:

- Hoe wilt u invulling geven aan het beheermodel en de exploitatie van het zalencentrum Poort van Limburg;
- Op welke manier gaat u invulling geven aan de cultureel maatschappelijke functie zoals omschreven in deze brief;
- Een financiële onderbouwing van de businesscase.

De deadline voor inschrijving is 15 september 2020. De businesscase kunt u per mail versturen naar l.korten@weert.nl.

Uiterlijk 1 oktober 2020 nemen wij contact met u op om een afspraak te plannen. Tijdens deze afspraak zullen wij uw businesscase met u bespreken.

Vragen:

Voor aanvullende informatie of vragen kunt u contact opnemen met Lusan Korten. Zij is bereikbaar op haar rechtstreeks nummer 0495 – 57 55 18 of mobiel nummer 06 – 47 77 49 77 of via email op l.korten@weert.nl

Met vriendelijke groet,
Namens college burgemeester en wethouders gemeente Weert

W.P.J. van Eijk
wethouder

Bijlagen : Factsheet zalencentrum Poort van Limburg

Gegevens overzicht

Poort van Limburg Zalencomplex

Financieel

Indicatieve verkoopprijs*	€ 1.800.000,-
Indicatieve huurprijs	€ 165.000,-
Eigenaarsonderhoud	€ 15.000,-
Bijdrage VvE	€ 6.500,-
Gebruikersonderhoud	€ 7.000,-
Exploitatiekosten	€ 80.000,-

De onderhoudskosten en exploitatiekosten zijn de werkelijke kosten gemaakt met het gebruik zoals weergegeven verderop in dit gegevens overzicht.

* De indicatieve verkoopprijs dient als uitgangspunt voor gesprekken. Een definitieve verkoopprijs is afhankelijk van de taxatie op het moment van verkoop.

Overig

Eigendom	Gemeente Weert
Vereniging van Eigenaren	Ja
Bouwjaar	2012

Bestemmingsplan

- Dienstverlening, zoals bijvoorbeeld kantoor
- Horeca categorie 2 (restaurant) op de begane grond
- Horecabedrijf, zijnde exploitatie zalencentrum inclusief logies (hotel)
- Wonen

Mogelijke functies

- Maatschappelijke functies (zorg, dagbesteding, educatie)
- Cultuur en ontspanning
- Terras zijde Wertaboulevard, dient aparte vergunning voor te worden aangevraagd maar is mogelijk

Bij toepassing van deze functies moet worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast. Het gebouw is wel oorspronkelijk voor deze toegestane functies ingericht.

Uitgesloten functie

Detailhandel is uitgesloten.

Lopende verplichtingen

Onderhoud en keuring klimaat installaties	jaarlijks opzegbaar
Keuring legionella	jaarlijks opzegbaar
Grootverbruik meetdiensten energie	jaarlijks opzegbaar
Onderhoud en keuring podium lift	jaarlijks opzegbaar
Onderhoud en keuring personen lift	jaarlijks opzegbaar
Onderhoud en keuring automatische deuren	jaarlijks opzegbaar
Ongediertebestrijding	jaarlijks opzegbaar
Inbraakalarm inclusief opvolging	jaarlijks opzegbaar
Onderhoud en keuring brandmeldinstallatie	jaarlijks opzegbaar
Doormelding brandmeldinstallatie	jaarlijks opzegbaar
Opvolging brandmelding	jaarlijks opzegbaar
Schoonmaak contract inclusief glasbewassing	jaarlijks opzegbaar
Energie voorziening	ieder moment opzegbaar

Gebruik

Momenteel ligt het beheer van het zalencomplex van de Poort van Limburg bij de gemeente. Het exploiteren van een dergelijke voorziening behoort echter niet tot de kerntaken van een gemeente. Er is gekozen voor het faciliteren van vraag naar gebruik van de zaal en / of vergaderruimtes. Er wordt niet actief ingezet op verhuur van zaal en / of vergadercentrum.

De grote zaal wordt incidenteel voor evenementen gereserveerd.

De vergaderruimtes worden regelmatig gebruikt door gemeentelijke afdelingen voor cursussen en trainingen.

Onderstaand een overzicht van het gebruik van zalencomplex Poort van Limburg in 2019 en reservering voor 2020.

Gebruik 2019:

<u>Maand</u>	<u>Dag</u>	<u>Omschrijving</u>
Januari	14	cursus
	25 / 26 / 27	Q-Music foute party
Februari	01 / 02 / 03	Q-Music foute party 2
	12 / 14	cursus
	21 / 22 / 23 / 24	Symposium incl. galabal
Maart	11	bijeenkomst
	13 / 18 / 26	cursus
	23	Lentefeest
April	02 / 03	cursus en afdelingsoverleg
	05 / 06 / 07	kledingdagen
	09 / 15	cursus
	12	vergadering
	19 / 20 / 21	LSD
Mei	07 / 08	cursus
	20 t/m 31	EK Triatlon
Juni	01 t/m 11	EK Triatlon
	12 / 13	cursus
	29	Drakenboot
Juli	02 / 03	cursus
Augustus	15	cursus
September	03 t/m 06	workshop
	10 / 12 / 19 / 20 / 23 / 24 / 26	cursus
Oktober	01 / 03 / 15 / 16	cursus
	08 t/m 10	training
	23 / 24	training
	28 / 29	training
November	01	cursus
	04 t/m 06	training
	19 t/m 21	training
	26 t/m 29	training
	07 t/m 10	Q-Music foute party
15 t/m 17	Q-Music foute party	

December	02 / 03	training
	10 t/m 12	training
	17 t/m 19	training
	20 t/m 23	Be Part Events

Bevestigde reserveringen en opties 2020 (onder voorbehoud corona maatregelen):

<u>Maand</u>	<u>Dag</u>	<u>Omschrijving</u>
September	04 / 05 / 06	Rotary
	18 / 19 / 20	Optie Bepart
	25 / 26 / 27	LSD
Oktober	02 / 03 / 04	Optie Rotary
	16 / 17 / 18	Gran Fiesta
	23 / 24 / 25	One of the Guys
Oktober / November	30 / 31 / 01	One of the Guys
November	07 / 08 / 09	Bepart
	13 / 14 / 15	Grote feest
	20 / 21 / 22	Rewind
	27 / 28 / 29	Bepart started in the 90
December	04 / 05 / 06	Optie Bepart Rewind