gemeente Simpelveld

ADVIES AAN GEMEENTERAAD

Zaak	0965173352/173354
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Afdeling	Bedrijfsvoering
Datum besluit college B&W	5 maart 2024
Portefeuillehouder	M.J.J.M. Gulpen
Financiële consequenties	n.v.t.

ONDERWERP

Aanwijzing locatie Irmstraat 23 als economische activiteit in het algemeen belang

BESLISPUNT

De verhuur van de locatie Irmstraat 23 te Simpelveld, bekend als café-zaal Oud Zumpelveld, aan te wijzen als een economische activiteit van algemeen belang.

OVERLEG GEVOERD MET (ADVIES INGEWONNEN BIJ)

Autoriteit Consument en Markt, Paulussen Advocaten, Boels Zanders Advocaten

SAMENVATTING

In 2021 heeft het college, in het belang van het Simpelveldse verenigingsleven en na verkregen instemming van de raad, het pand Irmstraat 23 gekocht. De toenmalige eigenaar was voornemens het pand van de hand te doen. Daarmee werd de huisvesting van een groot aantal verenigingen hoogst onzeker. Gezien het belang van het verenigingsleven voor de cohesie in de gemeenschap werd na rijp beraad besloten het pand aan te kopen. In het voorstel van 2021 is uitvoerig ingegaan op het algemeen belang dat deze locatie heeft voor de Simpelveldse gemeenschap en het verenigingsleven in het bijzonder. In de beslispunten is dit echter niet expliciet vermeld waardoor de verhuur van dit pand niet valt onder de uitzonderingen op de Wet markt en overheid zoals de overige verhuurde gemeentelijke gebouwen als MFC Op de Boor, de scholen, de sportaccommodaties e.d. Met dit voorstel wordt beoogd deze omissie te herstellen.

INLEIDING

In 2014 heeft de raad besloten om alle gemeentelijke binnen- en buitensportaccommodaties, de gemeentelijke begraafplaats en de verhuur van maatschappelijke onroerende zaken aan te wijzen als economische activiteiten in het algemeen belang (zie bijlage). In 2021 heeft de raad verder besloten een krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van het pand 'Irmstraat 23', om zodoende continuïteit van huisvesting voor het Simpelveldse verenigingsleven te kunnen waarborgen. In het genoemde raadsvoorstel is meermaals het algemeen belang van dit pand voor het verenigingsleven toegelicht, echter niet expliciet als beslispunt geformuleerd. Met voorliggend voorstel wordt beoogd de verhuur van dit pand alsnog expliciet aan te wijzen als een economische activiteit in het algemeen belang.
In dit kader is extern juridisch advies, waaronder bij de Autoriteit Consument en Markt (hierna: ACM), gevraagd. De ACM is de toezichthouder op dit gebied.

WET- EN REGELGEVING

Mededingingswet, Gemeentewet

STRATEGISCHE VISIE / BELEIDSPROGRAMMA

Binnen de strategische visie 2013-2023 is een viertal speerpunten benoemd waaronder 'blijven wonen (met de benodigde basisvoorzieningen)' en 'participatie (burgers, ondernemers en maatschappelijke organisaties)'. Het vaststellen van het algemeen belang in het kader van de Mededingingswet past binnen deze speerpunten.

RELATIE MET BESTAAND BELEID / EERDERE VOORSTELLEN

Raadsvoorstel 'Verzoek tot toestemming en beschikbaarstelling krediet voor aankoop pand Irmstraat 23 (locatie partycentrum Oud Zumpelveld) van Gulpener B.V. (1334) vastgesteld in de raadsvergadering van 23 september 2021.
Raadsvoorstel 'Wet markt en overheid' vastgesteld in de raadsvergadering van 2 september 2014.

OVERWEGINGEN

In de vergadering van 7 oktober 2021 heeft de raad een krediet van € 425.000 beschikbaar gesteld ten behoeve van de aankoop van het pand aan de Irmstraat 23 te Simpelveld. Daarbij heeft de raad het college toestemming verleend dit pand in eigendom te verwerven.
Dit proces is ingezet naar aanleiding van bezorgde signalen die het college vanuit aldaar gehuisveste verenigingen bereikten. Achter de continuïteit van huisvesting van veel verenigingen (zie bijlage) in onze gemeente stond op dat moment een vraagteken, omdat Gulpener voornemens was het pand te verkopen. Voor de brouwerij was dit geen rendabele verhuursituatie meer. Voortzetting van de locatie als verenigingslokaal kwam daarmee op de tocht te staan. Mede vanwege het ontbreken van alternatieven voor huisvesting is, na rijp beraad, besloten het pand aan te kopen en het huurcontract met de uitbater voort te zetten. Daarbij is de overeengekomen koopsom beperkt gebleven door de verplichting producten van Gulpener te blijven afnemen gedurende de eerstvolgende 20 jaar.

Na een grondige analyse is gebleken dat een voortzetting van het door Gulpener gehanteerde huurbedrag niet haalbaar is en daarmee niet bijdraagt aan een stabiele situatie voor alle betrokkenen. Derhalve is informatie ingewonnen bij ter zake deskundigen en is de huur bepaald op een percentage van de omzet. Gebleken is echter dat de huursom daarmee op een dermate bedrag uitkomt dat de verhuur niet meer kostendekkend plaats kan vinden voor de gemeente. Gezien de positie van deze locatie in het Simpelveldse gemeenschapsleven acht het college dit acceptabel. Een en ander is ook zo toegelicht in het raadsvoorstel voor de kredietvotering en aankoop van het pand(zie bijlage). In de raadsvergadering waarin de kredietvotering werd

behandeld, is er zelfs op aangedrongen dat een 'meer socialere huur' mogelijk moet zijn. 'De huur behoeft niet per definitie kostendekkend te zijn, aangezien er wel rekening wordt gehouden met afschrijving terwijl het pand in principe niet aan waarde inboet,' zo werd destijds tijdens de behandeling van dit voorstel in de raad gesteld.

Vanuit de politiek zijn echter meermaals twijfels geuit of de gemeente wel voldoet aan wet- en regelgeving, met name aan het Besluit markt en overheid in de Mededingingswet. Hoewel de gemeente zich bij de totstandkoming van koop- en huurcontract heeft laten bijstaan door juristen van Boels Zanders is deze vraag tevens voorgelegd aan Paulussen Advocaten en vervolgens aan de Autoriteit Consument en Markt. Overigens geeft Paulussen Advocaten geen toestemming om het schriftelijk advies integraal te publiceren. Derhalve is dit niet bij dit raadsvoorstel als bijlage gevoegd, maar wordt het advies hierna toegelicht.

Advies Paulussen

Paulussen geeft drie mogelijke oplossingsrichtingen:

1. De gemeente probeert alsnog een kostendekkende huur in rekening te brengen.
2. De gemeente zou er voor kunnen kiezen het café niet te verhuren maar in opdracht van en voor rekening en risico van de gemeente door een uitbater kunnen exploiteren op basis van een concessieovereenkomst.
3. De gemeenteraad neemt alsnog een zgn. DAEB-besluit waarin de verhuur van de locatie wordt aangewezen als een economische activiteit in het algemeen belang.

Ad 1. kostendekkende huur

Op het eerste oog lijkt dit ook de meest voor de hand liggende optie en was dit ook de insteek bij de overname. Ook het huurcontract biedt deze optie. Daarmee zou het Besluit markt en overheid toegepast worden. Uit informatie verkregen van de uitbater, diens adviseur en externe deskundigen (o.a. makelaars in de horecasector) is echter gebleken dat dit financieel niet haalbaar is. Daarmee zouden we binnen afzienbare tijd terug vallen in de situatie die zich in 2021 voordeed en de continuïteit van huisvesting voor de verenigingen wederom onzeker maken. Dit is een onwenselijke situatie gezien het grote aantal verenigingen dat hier is gehuisvest. Dit heeft mede te maken met de ruimte die hier beschikbaar is voor opslag, het houden van repetities en het verzorgen van uitvoeringen of optredens.

Ad 2. concessieovereenkomst

In dit scenario neemt de gemeente de exploitatie voor haar rekening en risico. De uitbater komt in dit geval in dienst van de gemeente en runt de locatie als medewerker. Het is de vraag of de gemeente in dat geval de grip op de exploitatie kan hebben die ze graag zou willen. Bovendien beschikt de gemeente niet over kennis van horeca en daaraan verbonden aspecten als (financiële) administratie, drankverzorging en hygiëne e.d.

Ad 3. DAEB-besluit

In het raadsvoorstel van 2021 waarin de raad om krediet gevraagd werd om het pand in eigendom te verwerven is meermaals het algemeen belang aangegeven voor de continuïteit van huisvesting voor een groot aantal verenigingen in onze gemeente. Daarnaast speelt de optie om het naast gelegen jeugdcentrum te verwerven en daarmee één grote voorziening voor de gemeenschap te kunnen garanderen.
Café-zaal Oud Zumpelveld is het laatste van origine 'gewone' café met een zaal in de kern Simpelveld dat voornamelijk wordt bezocht door mensen die er komen vanwege

verenigingsverplichtingen. De grote zaal maakt het voor (grotere) verenigingen mogelijk om te repeteren of een uitvoering of optreden te verzorgen. In vergelijking tot andere horecazaken in de kern wordt hier slechts drank geschonken en geen lunch- of dinerkaart aangeboden. In die zin zal er geen sprake zijn van een verstoring van de marktverhoudingen binnen de Simpelveldse horeca. In dat opzicht zij ook vermeld dat het voor leden van verenigingen mogelijk moet kunnen zijn om deel te nemen aan een repetitie zonder daarbij noodzakelijkerwijs een consumptie te moeten nuttigen (hetgeen wel gebruikelijk is bij een gewoon horecabezoek). Diverse verenigingen maken ook gebruik van de mogelijkheid om hun verenigingsspullen hier op te slaan.

Bij de aankoop is een schatting gemaakt van de te verwachten jaarlijkse kosten voor onderhoud, verzekering enz. Inclusief een stelpost van € 10.000 voor onvoorzien leverde dat een totaal op ruim € 37.000. Dit bedrag ligt in de buurt van de huur die de voormalige verhuurder in rekening bracht. Zoals hiervoor reeds gesteld leidde dit tot problemen bij de uitbater en zou de continuïteit van de huisvesting opnieuw in gevaar kunnen komen.
Derhalve is besloten de huur 'in alle redelijkheid' vast te stellen en te accepteren dat deze niet kostendekkend is zoals dit ook het geval is bij de verhuur van de sportaccommodaties en sociaal-maatschappelijke voorzieningen in onze gemeente. Daarbij is gebruik gemaakt van de methode van een percentage van de omzet van de uitbater. Deze methode is vrij gebruikelijk in de horecabranche maar leidt in dit geval dus niet tot een kostendekkende huuropbrengst.

ACM
Aan de ACM zijn de volgende vragen voorgelegd:

1. Voldoet de gemeente aan alle wettelijke eisen zoals ze nu handelt en heeft gehandeld?
2. Zo nee, voldoet de gemeente aan alle wettelijke eisen indien de gemeenteraad van Simpelveld alsnog een besluit neemt om de Irmstraat aan te wijzen als maatschappelijk belang?
3. Dient de huursom kostendekkend te zijn wanneer de gemeenteraad de Irmstraat aanwijst als maatschappelijk belang?
4. Is een ingroeiscenario mogelijk, een scenario dus waarbij de huur laag start maar in een aantal jaren stapsgewijs wordt verhoogd?
5. Indien de conclusie is dat de gemeente niet voldoet aan alle wettelijke vereisten, heeft de gemeente dan nog de mogelijkheid tot herstel (met terugwerkende kracht)? Zo ja, binnen welke termijn?

De integrale reactie van de ACM is bij dit voorstel gevoegd. De ACM geeft aan dat ze als toezichthouder geen advies kan geven of de gemeente de Wet markt en overheid juist toepast. Ze sluit haar mail echter met: 'Daarnaast kunnen wij u meegeven dat de integrale kostprijs niet per definitie gelijk is aan een marktconform of redelijk tarief. De keuze is aan u als gemeente om de integrale kosten door te berekenen of een goed gemotiveerd algemeen belangbesluit te nemen waarmee u een specifieke economische activiteit niet onder de Wet markt en overheid laat vallen'.

OPTIES

n.v.t.

PERSONELE ASPECTEN

n.v.t.

FINANCIËLE ASPECTEN

n.v.t.

AANBESTEDING

n.v.t.

COMMUNICATIE

n.v.t.

EVALUATIE

n.v.t.

VERVOLG / PLANNING

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden gedurende zes weken na de datum van bekendmaking van dit besluit schriftelijk bezwaar indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

BIJLAGEN

1. Mail ACM (175308);
2. Notitie voorgelegd aan ACM (175309);
3. Lijst van verenigingen (175311);
4. Raadsvoorstel 'Verzoek tot toestemming en beschikbaarstelling krediet voor aankoop pand Irmstraat 23 (locatie partycentrum Oud Zumpelveld) van Gulpener B.V.' (175312);
5. Raadsvoorstel 'Wet markt en overheid 2014' (175313).

BESLISPUNT

De verhuur van de locatie Irmstraat 23 te Simpelveld, bekend als café-zaal Oud Zumpelveld, aan te wijzen als een economische activiteit van algemeen belang.

Het college van burgemeester en wethouders in Simpelveld,

De secretaris,	De burgemeester,
De heer G.H.J. Hollands	Mevrouw S.C.J. Scheepers

gemeente Simpelveld

AANBIEDING AAN DE GEMEENTERAAD

Aan de raad wordt voorgesteld om:

De verhuur van de locatie Irmstraat 23 te Simpelveld, bekend als café-zaal Oud Zumpelveld, aan te wijzen als een economische activiteit van algemeen belang.

Simpelveld, 20 juni 2024

De griffier,	De voorzitter,
De heer bc. F.G. Simons	Mevrouw S.C.J. Scheepers