

Utrecht, 15 april 2020

Aan alle leden van de Gemeenteraad Zevenaar

In de bijlage treft u de correspondentie aan die ik de laatste maanden met uw College heb gevoerd. Gisteren ontving ik direct na het versturen van mijn laatste brief het huurcontract tussen de gemeente Zevenaar en het Filmhuis. Dit huurcontract treft u ook in de bijlage aan. De inhoud daarvan spreekt voor zich.

Zoals u zich waarschijnlijk nog wel herinnert heeft dhr. van Dellen in uw Raad en Commissie altijd volgehouden dat er in een Huurcontract geen nadere afspraken gemaakt kunnen worden. Dit uitgangspunt blijkt (zoals ik overigens ook altijd heb beweerd) onjuist. Het College heeft nu in het huurcontract wel een beperkende bepaling opgenomen voor wat betreft het vertonen van commerciële films. Deze bepaling luidt als volgt:

"Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt ten behoeve van de exploitatie van **een filmhuis en cultureel podium met bijbehorende kantoorruime**. Dat wil zeggen dat de door Huurder in het gehuurde de te vertonen films slechts voor 10% uit commerciële films mogen bestaan. Commerciële films in de zin van dit artikel 1.2 zijn films waarvan het (geschatte) productiebudget volgens de website van de IMDB (www.imdb.com) meer dan 30 miljoen dollar hierna te noemen ("drempelbedrag") bedraagt, en waarvan de eerste vertoningsdatum in Nederland volgens de website van IMDB (www.imdb.com) niet langer dan 12 maanden in het verleden ligt". Dit is voor ons niet acceptabel. Dhr. van Dellen weet dit ook. Ik heb dit (in het ene gesprek dat ik met dhr. van Dellen heb gevoerd) destijds al uitvoerig toegelicht. In de praktijk komt dit op het volgende neer:

- Het Filmhuis mag 10 % commerciële films vertonen (bijvoorbeeld ook James Bond)
- Het filmhuis mag onbeperkt commerciële films vertonen die een jaar eerder zijn uitgebracht.
- Het Filmhuis mag onbeperkt alle Nederlandse films vertonen commercieel of niet commercieel (er is geen één Nederlandse film met een productiebudget van meer dan 30 miljoen dollar). Dit geldt evenzeer voor de meeste Europese films.
- Het Filmhuis kan vrijwel onbeperkt kinderfilms vertonen.

Na veel gesprekken met wethouders, vele brieven, een Mediation traject en een aantal keer inspreken in de commissie is dit het uiteindelijke resultaat. Met al mijn inbreng is niets gedaan! Het College ziet Movie Unlimited als "een waardevolle voorziening voor de stad Zevenaar en onze gemeente". Mooi gezegd, maar in de praktijk legt zij het door haar gefaciliteerde Filmhuis vrijwel geen enkele beperking op om niet concurrerend te zijn voor onze bioscoop

In (mijn) laatste commissievergadering zette dhr. van Dellen mij weg als iemand met wie geen zaken gedaan kon worden. Als ik zie wat er uiteindelijk in de Huurovereenkomst is opgenomen hoop ik dat u begrijpt dat dit verwijt geheel onterecht was. Verder heeft dhr. van Dellen uw Raad misleidt door vol te blijven houden dat er in een Huurcontract geen beperkende bepalingen konden worden opgenomen. Hij doet dit nu uiteindelijk immers wel (al stellen deze bepalingen niets voor). Ik adviseer u om de inbreng van Dhr. van Dellen in de commissievergadering van 24 september nog maar eens te beluisteren.

Ik heb besloten om niet meer in te spreken in welke commissie dan ook. Uiteraard kunt u als u nog vragen hebt altijd telefonisch contact met mij opnemen. Ik ga mij nu beraden over de te nemen juridische stappen. Dat hier sprake is van ongeoorloofde staatssteun is voor mij overduidelijk.

Hoogachtend,

Directeur ~~Movie Unlimited Bioscopen~~

naam en contactgegevens zijn op te
vragen bij de griffie

Movie Unlimited

Van:
Verzonden: dinsdag 4 februari 2020 08:47
Aan: Movie Unlimited -
CC: Nanne van Dellen;

Onderwerp: RE: Filmhuis/Movie Unlimited Zevenaar

Geachte heer

Dank voor uw mail.

Wij verwachten u uiterlijk eind volgende week adequaat en volledig antwoord te kunnen geven op de door u gestelde vragen.

Met vriendelijke groet,



Kerkstraat 27, 6901 AA Zevenaar
Postbus 10, 6900 AA Zevenaar
www.zevenaar.nl

Van: Movie Unlimited -
Verzonden: dinsdag 28 januari 2020 17:02
Aan:
CC: Nanne van Dellen;
Onderwerp: Filmhuis/Movie Unlimited Zevenaar

Geachte heer

Na 17 september heb ik geen bericht meer van u ontvangen. In verband met het voorbereiden van de nodige juridische stappen heb ik nog de volgende vragen:

- Is er inmiddels een huurcontract met het Filmhuis afgesloten? Op 7 januari jl. was dit nog niet het geval. En zonder huurcontract kan ik uiteraard nog geen juridische stappen ondernemen.
- In de commissievergadering stelde dhr. van Dellen dat er geen "algemeen belang" besluit zou worden genomen. Is dit nog steeds het standpunt van het College?
- Tot op heden heb ik nog steeds geen antwoord op mijn brieven aan het College van Burgemeester en Wethouders ontvangen. Mag ik hier nog een antwoord op verwachten?
- Dhr. van Dellen stelde in de commissievergadering dat "alle voorstellen, zodra deze definitief worden door mij op het laatste moment worden geblokkeerd". Graag ontvang ik van u of van dhr. van Dellen een overzicht van "al deze voorstellen, die door mij zijn geblokkeerd".

Ik wacht u reactie in deze af.

Met vriendelijke groet,

Movie Unlimited
t.a.v.
Postbus 682
7900 AR HOOGEVEEN

datum 20 februari 2020
zaaknummer Z/16/264526 /UIT/19/893516
onderwerp HAL12
contactpersoon

Beste meneer

Op 28 januari 2020 heeft u ons een e-mail gestuurd. U stelt ons de volgende vragen:

1. Is er inmiddels een huurcontract met het Filmhuis afgesloten?
2. In de commissievergadering heeft de wethouder aangegeven dat er geen "algemeen belang" besluit zou worden genomen. Is dit nog steeds het standpunt van het college?
3. U zou graag alsnog de beantwoording ontvangen op uw eerdere brieven (van 25 november 2016 en 21 juni 2017).
4. De wethouder stelde in de commissievergadering van 24 september 2019 dat "alle voorstellen, zodra deze definitief worden door u op het laatste moment worden geblokkeerd". Graag ontvangt u van ons een overzicht van "al deze voorstellen, die door u zijn geblokkeerd".

In deze brief leest u onze reactie op uw vragen.

1. Status huurcontract Filmhuis

Het huurcontract bevindt zich in de afrondende fase, maar is nog niet gereed.

2. Algemeen belang besluit

Het onderzoek naar de van toepassing zijnde (wettelijke) voorschriften in verband met het verhuren van de verschillende ruimtes in HAL 12 is nog niet afgerond. Met name het onderzoek naar het al dan niet van toepassing zijn van de Mededingingswet en/of Europese staatssteunregels in individuele gevallen neemt meer tijd in beslag dan in eerste instantie onze verwachting was. Het kan dus zo zijn dat wij tot de conclusie komen dat er sprake is van staatssteunmaatregelen. Afhankelijk van het soort steunmaatregel zou de Mededingingswet dan niet van toepassing zijn. En als de Mededingingswet niet van toepassing is, dan is een algemeen belang besluit niet aan de orde.

In het geval van het verhuren van de filmzalen aan het Filmhuis in HAL 12 hebben wij nog geen antwoord op de vraag of in die situatie sprake is van (Europese) staatssteunmaatregelen. En als hiervan sprake is, om welke specifieke staatssteunmaatregelen het dan gaat. Wij sluiten geen huurovereenkomst met het Filmhuis als nog niet voldoende duidelijk is wat het regime is van de van toepassing zijnde wettelijke (Europese) regels.

Als wij hier duidelijkheid over hebben en een standpunt hebben ingenomen, informeren wij u hierover.

3. Eerdere brieven

U heeft ons meerdere malen vragen gesteld over de ontwikkeling van HAL12 en specifiek over de voorzieningen die het Filmhuis Zevenaar in HAL12 zal gaan betrekken. Onder meer schriftelijk op 25 november 2016 en 21 juni 2017.

U verwacht concurrentie van het door de gemeente gesubsidieerde filmhuis als zij in HAL12 twee filmzalen betrekken en de beschikking krijgen over een derde ruimte voor filmvertoningen. U vraagt daarom of de gemeente bereid is een convenant over aard van de filmvertoningen te sluiten, dan wel in het huurcontract met het Filmhuis te vast te leggen welke films in HAL12 vertoond kunnen worden.

Wij hebben over uw vragen met u gesprekken gevoerd, zowel ambtelijk als bestuurlijk. Ook heeft u op ons verzoek deelgenomen aan een mediation traject tussen ons, het Filmhuis en u zelf als eigenaar van Movie Unlimited, met als doel te komen tot werkafspraken tussen uw bioscoop en het Filmhuis. Zoals u weet zijn wij niet tot nadere afspraken gekomen. U heeft uw vragen, om dergelijke afspraken in het huurcontract op te nemen, nog eens onderstreept tijdens uw inspraak bij de commissie samenleving van 21 mei 2019. Hierbij heeft u aangegeven dat er nog altijd geen formeel collegebesluit ligt waartegen bezwaar en beroep open staat.

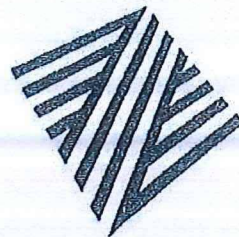
Wij zijn van mening dat een vanuit de gemeente opgelegd convenant of afspraken over de aard van de filmvertoningen in het huurcontract niet de manier zijn om u hier in tegemoet te komen. Er bestaat geen wettelijke definitie van wat een filmhuis aan films behoort te vertonen, waar wij aan kunnen toetsen. Bovendien zijn het vaak de film distributeurs die uitmaken waar een film geprogrammeerd wordt. Desalniettemin heeft de gemeente hier nog wel aandacht voor bij het opstellen van een huurovereenkomst en het verstrekken van subsidie, zie punt 2.

Wij gaan er van uit dat het Filmhuis ook straks in HAL12 blijft programmeren conform haar doelstellingen, die zij in haar eigen statuten heeft weergegeven, en conform de voorwaarden waarop wij de subsidie gaan verlenen.

4. Overzicht van "geblokkeerde voorstellen"

U verwijst naar de uitspraken die de wethouder volgens u in de commissievergadering van 24 september 2019 zou hebben gedaan, namelijk dat u "alle voorstellen, zodra deze definitief werden op het laatste moment heeft geblokkeerd". In de periode na de beëindiging van het mediationtraject heeft er zowel met het Filmhuis als met u afstemming plaatsgevonden om te kijken of er toch nog een mogelijkheid zou kunnen zijn om er onderling uit te komen. De gemeente heeft hierin een bemiddelende rol gespeeld. Helaas heeft de gemeente begin september 2019 moeten constateren dat die bemiddeling niet is gelukt. Hieronder geven wij de communicatie uit deze periode weer waarin uw reactie op de door de gemeente voorgestelde opties eveneens is verwerkt.

- In de e-mail van 8 juli 2019 is u een concept vaststellingsovereenkomst voorgelegd ter bespreking op 11 juli 2019.
- In de e-mail van 8 augustus 2019 is naar aanleiding van het bestuurlijk overleg van 11 juli 2019 een, op uw verzoek, gewijzigde concept vaststellingsovereenkomst aan u voorgelegd.
- In de e-mail van 8 augustus 2019 heeft u op de gewijzigde concept vaststellingsovereenkomst gereageerd met het verzoek om de volgorde van artikel 1 te wijzigen omdat u zich niet kon vinden in de bepaling dat het Filmhuis maximaal 5 keer per jaar mag afwijken van de bepalingen uit het tweede



lid. In dit tweede lid was het volgende bepaald: *"De Bioscoop en het Filmhuis komen overeen dat het Filmhuis wekelijks een "ideëel filmaanbod" realiseert en komen voort overeen dat het Filmhuis daartoe uitsluitend kwaliteitsfilms en educatieve kinderfilms programmeert die zijn te scharen onder de zogenaamde arthouse films."*

- In de e-mail van 12 augustus 2019 is er over en weer gesproken over deze extra beperking, daar is vervolgens door de gemeente naar gekeken.
- In de e-mail van 26 augustus 2019 is de gemeente teruggekomen op voornoemde mailwisseling en is er verwezen naar de mailwisseling met de wethouder van 25 juli 2019 waarmee er, in lijn met uw voorstel, een nieuw voorstel voor overeenstemming is voorgelegd en waarmee de eerdere versies van de overeenkomst zou komen te vervallen. Het gewijzigde voorstel was als volgt: "Het Filmhuis zal de top 20 commerciële films (dat is inclusief kinderfilms) niet vertonen. De bioscoop levert tijdig (in elk geval voor 30 november van het voorgaande jaar) de lijst met de te verwachten top 20 films. De verantwoording hiervoor ligt derhalve bij de Bioscoop. De bioscoop is gerechtigd om deze lijst te splitsen in 10 films voor het eerste half jaar (aan te leveren voor 30 november van het voorgaande jaar) en 10 films voor het tweede halfjaar (aan te leveren voor 31 mei van het desbetreffende jaar."
- U heeft aansluitend op de e-mail van 26 augustus 2019 telefonisch contact gezocht met de gemeente en verzocht om aan voornoemde tekst toe te voegen dat het filmhuis maximaal 5 commerciële films per jaar mag vertonen.
- Op 4 september 2019 bent u door de gemeente geïnformeerd dat het Filmhuis niet kon instemmen met die toevoeging. Hiermee is de wethouder ook tot de conclusie gekomen dat de poging om voor alle partijen werkbare oplossingen te vinden niet is geslaagd.
- U heeft op 4 september 2019 in een e-mail aangegeven dat het de maximalisering van 5 films volgens u altijd een voorwaarde is geweest en dat het u verbaasd dat de gemeente het Filmhuis niet dwingend wil opleggen om zich te beperken tot het vertonen van 'filmhuisfilms'.

Tot slot

Wij benadrukken dat Movie Unlimited een belangrijke en waardevolle voorziening voor de stad Zevenaar en onze gemeente is. Wij zijn van mening dat Movie Unlimited en Filmhuis ieder hun eigen specifieke publiek en aanbod hebben en daarmee complementair aan elkaar zijn.

Wel geven wij het Filmhuis het dringende advies mee om ook na intrek in HAL 12 in gesprek te blijven met u over het aanbod. U geeft beiden aan dat de onderlinge verhouding goed is. Wij hebben er vertrouwen in dat door onderlinge afstemming overlap in de programmering tot een minimum beperkt blijft en dat beide organisaties hun eigen publiek blijven bedienen.

Vragen

Mocht u na het lezen van deze brief nog vragen hebben, neemt u dan gerust contact op met
via @zevenaar.nl of telefonisch op (0316) 595 111.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar

Danielle Jansen
wnd. secretaris

Lucien van Riswijk
burgemeester

Movie Unlimited

Van: Movie Unlimited
Verzonden: woensdag 11 maart 2020 10:08
Aan: 'gemeente@zevenaar.nl'
Onderwerp: FW: reactie brief College 20 februari 2020 Z/16/264526/19/893516

Betreft: brief 20 februari 2020 Z/16/264526/19/893516

Hoogeveen, 11 maart 2020

Geacht College,

Mijn dank voor de beantwoording van mijn vragen d.d. 28 januari 2020.

Ik neem uw beantwoording puntsgewijs door.

Status huurcontract Filmhuis

Graag verneem ik van u wanneer het huurcontract definitief getekend is.

Algemeen belang besluit

Ik constateer dat de mededeling aan de commissie d.d. 23 september voorbarig dan wel onjuist was. Dhr. van Dellen deelde namelijk –zonder enig voorbehoud- mede dat er geen Algemeen belang besluit zou worden genomen. Graag verneem ik van u welke standpunt het College uiteindelijk inneemt.

Eerdere brieven

Zoals bekend betreur ik het zeer dat het College in deze zo laat een standpunt inneemt. Het College doet dit nu eindelijk wel: *“Wij zijn mening dat een vanuit de gemeente opgelegd convenant of afspraken over de aard van de filmvertoningen in het huurcontract niet de manier zijn om u hierin tegemoet te komen”*. Als het College niet –in welke vorm dan ook- het Filmhuis dwingend oplegt om geen commerciële films te vertonen dan is er voor het Filmhuis ook geen enkele reden om met Movie Unlimited een convenant te sluiten. Waarom zouden zij? U voert twee redenen aan om dit niet te doen:

- *er is geen wettelijke definitie van wat een filmhuis aan films behoort te vertonen*. Klopt het Burgerlijk Wetboek biedt hier (zoals in zoveel gevallen) geen definitie voor. Op een enkele film na is het echt wel duidelijk wat een filmhuisfilm is, of niet. Filmhuizen ontleen hun bestaansrecht om films te vertonen, die een commerciële bioscoop niet vertoont. De zogenaamde kwetsbare film! Overigens met de door mij voorgedragen oplossing van films “niet uit de top 20 lijst” was hier al een passende oplossing voor gevonden.
- *“Filmdistributeurs, die uitmaken waar een film geprogrammeerd wordt”*. Dit is echt onzin! Elke bioscoop bepaalt zelf welke films er vertoont gaan worden en zeker niet de distributeur. Gedwongen winkelnering bestaat al honderd jaar niet meer! Een distributeur kan wel weigeren om een film te leveren bijvoorbeeld als zij vindt dat een film op ongunstige tijden vertoond wordt. Deze eisen worden overigens alleen door de grote distributeurs gesteld.

“Wij gaan ervan uit dat het Filmhuis ook straks in Hal 12 blijft programmeren conform haar doelstellingen” Graag verneem ik van u waar dit vertrouwen op gebaseerd is. Het verleden heeft uitgewezen dat dit niet het geval is. Als ik kijk naar een aantal films in 2019 (Asterix en het geheim van de toverdrank; Hoe tem je een draak; Brugklas; Bohemian Rhapsody; Aladdin; Rocket man; Spijt; The Lion King; Lotte op zoek naar de draken; Downtown Abbey; Waar is het grote boek van Sinterklaas; Allo het dappere rendier) begrijp ik echt niet waar dit vertrouwen op gebaseerd is. De film “de Beentjes van Sint Hildegard (echt geen “filmhuisfilm”) wordt vanaf zaterdag ook in het Filmhuis vertoond. Bij ons is deze film nog lang niet uitgedraaid.

Overzicht geblokkeerde voorstellen

"U verwijst naar de uitspraken die de wethouder volgens u de commissievergadering van 24 september zou hebben gedaan". Niet "zou hebben gedaan", maar heeft gedaan. De wethouder heeft mij publiekelijk weggezet als een persoon met wie er geen zaken zou kunnen worden gedaan. Ik citeer (niet letterlijk) enkele uitspraken:

- *"vierde of vijfde mediationtraject". Zodra ze definitief wordt dat het dossier vastloopt".* Er zijn een aantal gesprekken geweest met drie verschillende wethouders. Er heeft slechts één gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente (met mevr. van Loon), met het bestuur Filmhuis en met ondergetekende. Dit gesprek heeft niet geresulteerd in welke afspraak dan ook! Later is er -op verzoek van de gemeente- een mediationtraject (de eerste en laatste!) geweest. Na een aantal gesprekken heeft dit geresulteerd in een "opzet" voor een overeenkomst. Let wel: de eerste overeenkomst na al die jaren! Naar aanleiding van deze "opzet voor overeenkomst" heeft het Filmhuis een gesprek gehad met dhr. van Dellen (nieuw op dit dossier). Het Filmhuis zag uiteindelijk af van deze in het mediationgesprek bereikte overeenkomst. Voor de duidelijkheid: daar had het Filmhuis nog het volste recht toe. Dhr. heeft altijd een voorbehoud gemaakt! Het is echt buitengewoon kwalijk dat de wethouder in de commissievergadering doet voorkomen dat ik deze overeenkomst heb geblokkeerd. Nog een paar losse opmerkingen:
- *"Zodra het definitief wordt dat dan de zaak vastloopt"* Waar doelt de wethouder op?
- *"eerdere Mediation gesprekken zo geweest, als er wat op papier staat"* Er heeft maar één mediatontraject plaatsgevonden. Zie bovenstaand.
- *"Ik heb maar één partij zien bewegen en een andere partij die volhardt in zijn standpunt"*. Ik krijg een met het Filmhuis overeengekomen overeenkomst voorgelegd (voor een deel gelijk aan de meditatieovereenkomst), waarop ik veel had aan te merken, maar uiteindelijk maar één wijziging in wilde aanbrengen (zie onderstaand)
- *"Moeilijk om afspraken te maken"*

En meer van dit soort insinuaties, die feitelijk nergens op gebaseerd zijn!

Ik heb dhr. van Dellen één keer gesproken. Dat was bij de bespreking van de overeenkomst, waarin was opgenomen dat het Filmhuis zich zou beperken tot vijf commerciële films. Ik had daar bezwaar tegen, omdat het Filmhuis dan ook vijf topfilms zou kunnen gaan vertonen (bijvoorbeeld de Lion King of James Bond). Ik zou met een voorstel komen om dit te voorkomen. Dit voorstel resulteerde in de toevoeging "geen films uit de top 20 lijst". Echter in plaats van het Filmhuis een voorstel voor te leggen dat het Filmhuis "maximaal vijf commerciële films mag vertonen mits niet uit de top 20 lijst" is het Filmhuis abusievelijk het voorstel gedaan dat "het geen films mag gaan vertonen uit de top 20 lijst" zonder de beperking tot vijf films. Later bleek dat het Filmhuis niet bereid was om deze extra beperking op te nemen, waardoor de huidige impasse is ontstaan. Noch het Filmhuis, noch ondergetekende kan dit misverstand worden toegerekend.

Ik heb u gevraagd naar *"alle voorstellen die door mij zijn geblokkeerd"*. Duidelijk is in elk geval dat de wethouder geen voorbeelden noemt van door mij geblokkeerde voorstellen van voor 8 juli 2019. Niet verwonderlijk, die zijn er ook niet! Al suggereert de wethouder dit in de commissievergadering van wel. Voor wat betreft de door u aangevoerde e-mail correspondentie heeft deze geheel betrekking op de kwestie van vijf commerciële films, waarvan ik wilde voorkomen dat deze ook "kaskrakers" zouden kunnen zijn. Zie bovenstaand. Helaas is deze beperking niet opgevat als een aanvulling maar als in "in plaats van". Een deugelijke verslaglegging naar alle betrokken partijen had dit misverstand kunnen voorkomen. Met uw juridisch medewerkster mevr. aanwezig tijdens dit gesprek) heb ik hier nog overgesproken. Waarop zij een nieuw voorstel heeft gemaakt, waarin deze fout weer is rechtgezet. Het voornoemde misverstand is mij niet toe te rekenen. Overigens in een e-mail bericht van 26 juli heb ik hier de wethouder nog opgewezen (geen reactie op ontvangen). Om op basis van het voorgaande mij publiekelijk weg te zetten als iemand met wie geen zaken kunnen worden gedaan geeft echt geen pas. Lijkt mij goed dat u allen het antwoord van dhr. van Dellen in de bewuste commissievergadering nog even afluistert dan begrijpt u goed waarom mij dit zeer heeft gegriefd. Het zou dhr. van Dellen sieren als hij in de desbetreffende commissie publiekelijk verklaart dat ik in de commissievergadering ten onrechte ben weggezet als iemand met wie geen afspraken gemaakt kunnen worden.

Tot slot

Prettig om te lezen dat u Movie Unlimited een belangrijke en waardevolle voorziening voor de stad Zevenaar en de gemeente ziet. Ik betreur het dat diezelfde gemeente een Filmhuis gaat faciliteren die met een aantal films een directe concurrent van ons zal/kan zijn. Ik verzoek u zodra u al dan niet een algemeen belang besluit hebt genomen mij hiervan te berichten, zodat ik dan de nodige juridische stappen kan gaan nemen.

Met vriendelijke groet,

directie/algemene zaken



MOVIE UNLIMITED
DE LEUKSTE SERVICEBIOSCOOP VAN NEDERLAND!



Tel: 0528-227818

Fax: 0528-220052

sm@baristacafezwolle.nl / sm@mubioscopen.nl /

www.baristacafezwolle.nl / www.movieunlimitedbioscopen.nl / www.tnoord.nl

Movie Unlimited
t.a.v. de heer
Postbus 682
7900 AR HOOGEVEEN

datum 31 maart 2020
zaaknummer Z/16/264526 /UIT/20/953095
onderwerp Stand van zaken komst Filmhuis naar Turmac Cultuurfabriek
contactpersoon

Geachte heer

In onze brief van 20 februari 2020 zijn wij ingegaan op uw vragen die betrekking hebben op het gevestigd worden van het Filmhuis in de Turmac Cultuurfabriek. Daarop heeft u op 11 maart jl. gereageerd.

Naar aanleiding van uw reactie en vanwege de door het college genomen besluiten, informeren wij u als volgt.

Besluiten

Wij hebben u eerder geschreven dat wij onderzoek doen om de vraag te beantwoorden of en zo ja welke mededingingsregels en staatssteunregels relevant zijn met betrekking tot het gevestigd worden van het Filmhuis in de Turmac Cultuurfabriek.

Op basis van dit onderzoek en in overleg met het kenniscentrum Europa Decentraal zijn wij tot de volgende conclusies en besluiten gekomen.

- Wij hebben besloten met het Filmhuis een huurovereenkomst te sluiten waarbij het Filmhuis twee filmzalen huurt in de Turmac Cultuurfabriek. De ingangsdatum van de huurovereenkomst wordt 1 april 2020.
- De filmzalen worden verhuurd voor een lagere huurprijs dan de marktconforme huurprijs. Volgens het Europese recht is daarmee sprake van steun die als staatssteun moet worden beschouwd. De onderliggende huurovereenkomst moet in dit geval worden aangemerkt als een steunmaatregel.

De Europese Commissie heeft besloten dat er steuncategorieën bestaan ten behoeve waarvan geoorloofde staatssteun kan worden verleend. Het gaat hier met name om hetgeen daarover is bepaald in de Algemene Groepsvrijstellingsverordening (hierna AGVV) van de Europese Commissie. Eén van de in deze verordening genoemde categorieën is "steun voor cultuur en instandhouding van het erfgoed".

Steunmaatregelen die worden verleend onder toepassing van de AGVV zijn vrijgesteld van voorafgaande aanmelding bij de Commissie. Wij hoeven uitsluitend de Commissie via een kennisgeving op de hoogte te stellen van de steunverlening.

Wij hebben besloten met betrekking tot de huurovereenkomst een beroep te doen op de AGVV en van de steunmaatregel kennisgeving te doen aan de Europese Commissie. Met inachtneming van de voorschriften in de AGVV en dus binnen de voorwaarden van het staatssteunrecht nemen wij in de steunmaatregel, in dit geval de huurovereenkomst, regels c.q. beperkingen op. Bij de kennisgeving aan de Europese Commissie verantwoorden wij de verleende steun. Enige tijd nadat de kennisgeving is gedaan, publiceert de Commissie de verstrekte informatie op haar website en in het Publicatieblad van de EU. U kunt deze kennisgeving en de beperkingen zoals deze door ons zijn opgenomen in de huurovereenkomst daar dus teruglezen. Wij zullen u, zodra deze publicatie is gedaan, per e-mail de link naar deze kennisgeving toesturen.

- In het verleden is altijd gesproken over het opleggen van beperkingen in de subsidiebeschikking. Omdat echter uit onderzoek is gebleken dat de steun plaatsvindt in de huurovereenkomst kan niet langer gesteld worden dat de beperkingen in de subsidiebeschikking geborgd kunnen worden.
- Wellicht ten overvloede merken wij op dat indien sprake is van een maatregel die als staatssteun moet worden aangemerkt, de Wet Markt en Overheid niet van toepassing is. Het nemen van het eerder genoemde Algemeen belang besluit is daarmee niet meer nodig.

In de afgelopen periode hebben wij meermalen geprobeerd om in gesprek met u en het Filmhuis de standpunten van alle betrokken partijen nader tot elkaar te brengen. Die pogingen zijn helaas niet geslaagd.

Wij vinden het jammer dat u de woorden van de wethouder in de commissievergadering, waarin hij verwees naar de overleggen met u en de uitkomsten van het mediationtraject, hebt opgevat als een verwijt dat met u geen afspraken zouden kunnen worden gemaakt. Wij kunnen slechts constateren dat onze intentie om er met elkaar uit te komen niet gelukt is.

Het voorgaande neemt niet weg dat met onze besluitvorming om binnen de staatssteunregels een steunmaatregel te nemen, tevens geborgd is dat met de verhuizing van het Filmhuis naar de Turmac Cultuurfabriek geen sprake is van oneerlijke concurrentie.

Vragen

Als u na het lezen van deze brief nog vragen heeft, neemt u dan gerust contact op met _____, via @zevenaar.nl of telefonisch via (0316) 595 111.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Daniëlle Jansen
wnd. secretaris

Lucien van Riswijk
burgemeester

Movie Unlimited

Van: Movie Unlimited
Verzonden: dinsdag 14 april 2020 15:03
Aan: 'gemeente@zevenaar.nl'
Onderwerp: Z/16/264526/uit/20/953095 Stand van Zaken komst Filmhuis naar Turmac Cultuurfabriek

Geacht College,

Mijn dank voor uw beantwoording van mijn brief d.d. 20 februari 2020.

U stelt dat u gebruik gaat maken van de "onthefing ongeoorloofde staatssteun" op basis van hetgeen is bepaald in de Algemene Groepsvrijstellingsverordening van de Europese Commissie. Over de juistheid van deze keuze zal ik mij nader laten informeren. Duidelijk is dat u naar een juridische oplossing hebt gezocht voor een praktisch probleem: namelijk de concurrentie van het Filmhuis ten opzichte van de commerciële bioscoop.

Ik begrijp dat u in de huurovereenkomst regels c.q. beperkingen gaat opnemen. Graag verneem ik van u welke regels c.q. beperkingen dit zijn. Zoals u weet heb ik er altijd voor gepleit om beperkingen in de huurovereenkomst op te nemen. Dhr. van Dellen heeft echter altijd gesteld dat dit "juridisch" onmogelijk was. Zie ook de raadsinformatiebrief d.d. 17 september 2019: *"Tijdens de raadsvergadering van 5 juni 2019 is aan de portefeuillehouder verzocht om beperkingen op te leggen aan het Filmhuis via de huurovereenkomst. Als gemeente kunnen wij echter niet vanuit onze hoedanigheid als verhuurder exploitatiebeperkingen opleggen aan het filmhuis als huurder in Hal 12. Er zou in dat geval sprake zij van misbruik van bevoegdheid"*. Hoe het één (beperkingen opnemen in het huurcontract) zich verhoudt met het andere (beperkingen opnemen is juridisch niet mogelijk) is mij volstrekt niet duidelijk.

U geeft in uw beantwoording het volgende aan *"In het verleden is altijd gesproken over het opleggen van beperking in de subsidiebeschikking. Omdat echter uit onderzoek is gebleken dat de steun plaatsvindt in de huurovereenkomst kan niet langer gesteld worden dat de beperkingen in de subsidie beschikking geborgd kunnen worden"*. Dat was ook de reden, waarom ik tijdens de bespreking d.d. 11 juni 2019 de voorkeur gaf aan beperkingen in de huurovereenkomst in plaats van in de subsidieverordening. Overigens ben ik -om uit de impasse te komen- wel akkoord gegaan met de beperkingen opleggen via de subsidieovereenkomst.

Verder geeft u aan dat *"Wellicht ten overvloede merken wij op dat indien sprake is van een maatregel die als staatssteun moet worden aangemerkt, de wet Mark en Overheid niet van toepassing is. Het nemen van het eerder genoemde Algemeen belang besluit is daarmee niet meer nodig"*. Het woord "indien" lijkt mij hier overbodig. U geeft immers zelf aan dat *"de filmzalen worden verhuurd voor een lagere huurprijs dan de marktconforme huurprijs"*.

U vindt het jammer dat *"ik de woorden van de wethouder in de commissievergadering heb opgevat als een verwijt dat met u geen afspraken zouden kunnen worden gemaakt"*. Hierover kan toch echt geen misverstand zijn. Dhr. van Dellen heeft mij overduidelijk weggezet als "iemand met wie geen afspraken kunnen worden gemaakt". Ik verzoek u deze woorden van dhr. van Dellen tijdens de commissievergadering nog maar eens goed te beluisteren dan kunt u toch echt niet tot een andere conclusie komen. Ik begrijp uit uw antwoord dat de wethouder niet bereid is om zijn woorden in de commissie terug te nemen. Dit betreur ik zeer!

In de laatste alinea van uw brief geeft u aan dat met *"onze besluitvorming om binnen de staatssteunregels een steunmaatregel te nemen, tevens geborgd is dat met de verhuizing van het Filmhuis naar de Turmac Cultuurfabriek geen sprake is van oneerlijke concurrentie"*. Het feit dat het Filmhuis nu op haar internetsite aandacht vraagt voor de commerciële film "de Beentjes van Sint Hildegard" staat daarmee naar mijn mening al in scherp contrast.

Voor de voorbereiding van de nodige juridische stappen wil ik graag volledig en goed geïnformeerd zijn. Ik vraag u bij deze dan ook om mij alle stukken m.b.t. het Filmhuis en de horeca in de Turmac Cultuurfabriek toe te sturen. Ik doe hierbij een beroep op de Wet Openbaarheid Bestuur! Graag vanaf 1 juni 2019 tot heden. De voorgaande

perioden heb ik reeds ontvangen (zei het dat deze informatie naar mijn mening niet volledig was). Onder alle informatie versta ik, maar niet beperkt tot: alle gespreksverslagen met betrekking tot het Filmhuis en de bioscoop, alle juridische informatie (zowel intern als extern), alle begrotingen, jaarrekeningen, kostenberekeningen, offertes, facturen etc. niet alleen met betrekking tot het Filmhuis maar van het gehele cultuurhuis (kortom de gehele financiële onderbouwing); alle contracten (ook die van de horeca) enz. enz. Ik verzoek u deze informatie te sturen naar: dhr. Dit laatste, omdat ik vanuit mijn huisadres werk.

Zoals u zult begrijpen dat het op dit moment zeer moeilijke tijden voor onze bioscoop zijn. De bioscoop is gesloten en wij hebben geen idee wanneer en hoe wij weer open kunnen zijn voor het publiek. Geen inkomsten terwijl de kosten gewoon doorgaan. Wij wachten in deze gespannen af.

Met vriendelijke groet,

Directeur Movie Unlimited Zevenaar
Tel.

RAADSINFORMATIEBRIEF – Nr. 2019-100

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum 17 september 2019
Zaaknummer Z/18/307137/INT/19/919960
Onderwerp Ontwikkelingen afspraken Filmhuis en bioscoop
Portefeuillehouder N. van Dellen

Contactpersoon
E-mail @zevenaar.nl
Telefoon 0316-1

Geachte leden van de gemeenteraad,

Inleiding

Er is een aantal belangrijke ontwikkelingen te melden over de relatie tussen de komst van het Filmhuis naar Hal12 (werktitel) en de daarmee samenhangende bezwaren van de bioscoop. Via deze raadsinformatiebrieven informeren wij u daarover.

Kernboodschap

Zoals wij hebben toegezegd in de raadsvergadering van 5 juni 2019 hebben wij, nadat mediation tussen bioscoop en Filmhuis zonder positief resultaat was beëindigd, nogmaals geprobeerd om te bemiddelen. Er zijn gesprekken gevoerd met beide partijen, maar helaas is eind augustus duidelijk geworden dat partijen niet tot elkaar komen.

Wij kunnen nu niet anders dan de reeds ingezette lijn voort zetten waarmee binnen de kaders van de wet de komst van het Filmhuis in Hal12 wordt geborgd. Naar verwachting nemen wij in oktober hierover een besluit.

Context

- ☐ Actueel maatschappelijk onderwerp/probleem
- ☐ Collegeprogramma
- ☐ Motie/amendement/toezegging
- ☒ Anders, namelijk ontwikkelingen afspraken Filmhuis en bioscoop

Inhoudelijke boodschap

U heeft ons gevraagd om aandacht te hebben voor de positie van de bioscoop in relatie tot de komst van het Filmhuis naar Hal12. Voormalig portefeuillehouder Van Loon heeft in de raadsvergadering van 5 juni 2019 aangegeven dat zij hier aandacht voor heeft. Dit heeft geresulteerd in het opstellen van een concept vaststellingsovereenkomst ten behoeve van het Filmhuis en de bioscoop. In vervolg daarop heeft portefeuillehouder Van Dellen gesproken met zowel bioscoop als Filmhuis. Eind augustus bleek echter dat de wensen van de bioscoop verder gaan dan wenselijk is voor het Filmhuis.

Wij hebben binnen de kaders van de wet meegedacht in het vinden van een oplossing voor de zorgen die de bioscoop in de commissie Samenleving van 21 mei 2019 heeft geuit. De bioscoop is vooral bang dat door de komst van het Filmhuis naar Hal12 het aantal bezoekers van de bioscoop aanzienlijk zal teruglopen. Zowel in de mediation als in de daarop volgende gesprekken is geprobeerd om afspraken te maken over de vertoning van de zogenaamde 'commerciële' films door het Filmhuis. Het volgende voorstel is aan beide partijen voorgelegd:

"Het Filmhuis zal de top 20 commerciële films (dat is inclusief kinderfilms) niet vertonen. De bioscoop levert tijdig (in elk geval voor 30 november van het voorgaande jaar) de lijst met de te verwachten top 20 films. De verantwoording hiervoor ligt derhalve bij de Bioscoop. De bioscoop is gerechtigd om deze lijst te splitsen in 10 films voor het eerste half jaar (aan te leveren voor 30 november van het voorgaande jaar) en 10 films voor het tweede halfjaar (aan te leveren voor 31 mei van het desbetreffende jaar)."

De directeur van de bioscoop gaf aan dat hij alleen kan instemmen met dit voorstel als daaraan wordt toegevoegd dat het Filmhuis daarnaast maximaal 5 commerciële films per jaar mag vertonen. Van de zijde van het Filmhuis werd niet ingestemd met deze toevoeging. Deze situatie leidde tot de conclusie dat wij geen verdere mogelijkheden zien om tot een voor ieder gewenste oplossing te komen.

Tijdens de raadsvergadering van 5 juni 2019 is aan de portefeuillehouder verzocht om beperkingen op te leggen aan het Filmhuis via de huurovereenkomst. Als gemeente kunnen wij echter niet vanuit onze hoedanigheid als verhuurder exploitatiebeperkingen opleggen aan het filmhuis als huurder in Hal12. Er zou in dat geval sprake zijn van misbruik van bevoegdheid. Wij zullen als gemeente wel binnen de kaders van de wet een besluit gaan nemen om de komst van het Filmhuis naar Hal12 te motiveren.

Communicatie en vervolgproces

Zowel de bioscoop als het Filmhuis zijn reeds geïnformeerd over de beëindigde bemiddelingspoging van het college en het vervolgproces.

Naar verwachting nemen wij in oktober een besluit om de komst van het Filmhuis en de andere partners in Hal12 binnen het wettelijk kader te borgen. Wij informeren u te zijner tijd via een raadsinformatiebrief over ons besluit. Daarnaast maken we de besluitvorming via de gebruikelijke publicaties in de Zevenaar Post bekend.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Zevenaar,

Michel Tromp
secretaris

Lucien van Riswijk
burgemeester



Gemeentebblad van Zevenaar

Datum publicatie	Organisatie	Jaargang en nummer	Rubriek
14-04-2020 09:00	Zevenaar	Gemeentebblad 2020, 95273	Overige overheidsinformatie

Huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW

Model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) op 30 januari 2015 vastgesteld en op 17 februari 2015 gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag en aldaar ingeschreven onder nummer 15/20 tevens gepubliceerd op de website www.roz.nl.

Verwijzing naar dit model en het gebruik ervan zijn uitsluitend toegestaan, indien de ingevulde, de toegevoegde en/of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is. Toevoegingen en afwijkingen dienen bij voorkeur te worden opgenomen onder het hoofd 'Bijzondere bepalingen'. Iedere aansprakelijkheid voor nadelige gevolgen van het gebruik van de tekst van het model wordt door ROZ uitgesloten.

ONDERGETEKENDEN:

1] De publiekrechtelijke rechtspersoon, de GEMEENTE ZEVENAAR, zetelende te Zevenaar aan de (6901 AA) Kerkstraat 27, te dezen rechtsgeldig krachtens een door haar burgemeester, de heer L. van Riswijk, ondertekende volmacht vertegenwoordigd door de heer N. van Dellen, en handelend ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 31 maart 2020 met kenmerk Z/19/338493/ADV/20/952482;

hierna te noemen 'Verhuurder'

EN

2] De stichting **STICHTING FILMHUIS ZEVENAAR**, gevestigd te Zevenaar aan de (6901 AN) Wittenburgstraat 14, ingeschreven in het Handelsregister van de Kammers van Koophandel onder nummer 41049044, hierbij op grond van haar statuten rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurders, ... in zijn hoedanigheid van voorzitter, en krachtens een door ... in zijn hoedanigheid van secretaris ondertekende volmacht vertegenwoordigd door ... en krachtens een door ... in zijn hoedanigheid van penningmeester ondertekende volmacht vertegenwoordigd door ...

hierna te noemen 'Huurder'

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING:

- A. Verhuurder is eigenaar van de onroerende zaak, gelegen te (6901 AA) Zevenaar aan de Kerkstraat 27, kadastraal bekend gemeente Zevenaar, sectie A, 2129.
- B. Op de onder A bedoelde onroerende zaak zijn het gemeentehuis en een (voormalige) productiehuis gelegen.
- C. Verhuurder is bezig de onder B bedoelde productiehuis, hierna te noemen: 'Turmac Cultuurfabriek', voor eigen rekening en risico te laten (her)ontwikkelen tot multifunctionele accommodatie ten behoeve van allerlei maatenschappelijke dienstverlening, met inbegrip van bijbehorende horeca en evenementen.
- D. De oplevering van Turmac Cultuurfabriek heeft in fases plaatsgevonden. Het eerste deel is opgeleverd in april 2019. Het laatste deel in november 2019. Ten tijde van de ondertekening van deze huurovereenkomst vinden in Turmac Cultuurfabriek afrondende werkzaamheden plaats.
- E. Verhuurder verhuurt (een deel van) Turmac Cultuurfabriek, hierna te noemen: 'het gehuurde', aan Huurder met ingang van 1 april 2020. Op dit moment is onder andere nog niet zeker of Verhuurder vanwege de staatssteunregels die voortvloeien uit artikel 107 VWEU gerechtigd is het gehuurde aan Huurder te verhuren tegen de in artikel 4 van deze huurovereenkomst overeengekomen huurprijs. Ook is nog niet zeker of, en zo ja met ingang van wanneer, de andere delen van Turmac Cultuurfabriek verhuurd of in gebruik gegeven zullen worden en of, en zo ja wanneer, er een afzonderlijke beheerstichting opgericht zal worden of een andere beheerder aangewezen zal worden.
- F. Partijen wensen deze huurovereenkomst aan te gaan waarin Huurder zich verplicht mee te werken aan de wijziging van deze huurovereenkomst (onder andere) zodra duidelijkheid bestaat over de onder E bedoelde onzekerheden.
- G. Uitgangspunt bij de onder F bedoelde wijziging van deze huurovereenkomst is dat de (toekomstige) huurders en de gebruikers van Turmac Cultuurfabriek, waaronder Huurder, zich jegens elkaar, jegens Verhuurder en jegens de eventueel nog op te richten beheerstichting of aan te wijzen beheerder verplichten tot samenwerking (zie de bevestiging uit 2018 die als bijlage 1 aan deze huurovereenkomst is gehecht). De samenwerking is erop gericht elkaar te versterken door een programmering aan te bieden, initiatieven te ontplooiën, openingstijden te hanteren en een sfeer te creëren die van Turmac Cultuurfabriek een publiekstrekker maakt. Uitgangspunt is voorts dat de eventueel nog op te richten beheerstichting of aan te wijzen beheerder of bij gebreke daarvan Verhuurder de huurders, waaronder Huurder, en de gebruikers ondersteunt bij de samenwerking en die samenwerking faciliteert. Huurder verplicht zich in dat verband tot het maken van nadere afspraken die op die samenwerking zijn gericht. Die nadere afspraken zullen onder andere betrekking hebben op het door Huurder verrichten van nader te bepalen (beheer)taken in Turmac Cultuurfabriek, voor zover dat verrichten van (beheer)taken in redelijkheid van de huurders, waaronder Huurder kan worden verlangd.

ZIJN OVEREENGESKOMEN:

Het gehuurde, bestemming

1.1 Verhuurder verhuurt aan Huurder een deel van de bedrijfsruimte (hierna te noemen: '(het) gehuurde'), gelegen te (6901 AA) Zevenaar aan de Kerkstraat 27, kadastraal bekend gemeente Zevenaar, sectie A, 2129, ter grootte van in totaal circa 337 m² v.v.o. Het gehuurde is met groene streeparcering aangeduid op de als bijlage 2 bij deze huurovereenkomst gevoegde en door partijen geparafeerde plattegrond/tekening. De staat van het gehuurde is beschreven in het als bijlage 3 aan te hechten en door partijen te paraferen proces-verbaal van oplevering. Het proces-verbaal is opgesteld op de ingangsdatum van de bruikleenovereenkomst op grond waarvan Huurder het gehuurde direct vóór de ingangsdatum van deze huurovereenkomst in gebruik heeft gehad. Verhuurder geeft aan Huurder in medegebruik de algemene ruimten op de in artikel 10 bedoelde voorwaarden. De hiervoor bedoelde algemene ruimten zijn in bijlage 2 met gele streeparcering aangegeven.

1.2 Het gehuurde zal door of vanwege Huurder uitsluitend worden bestemd om te worden gebruikt ten behoeve van de exploitatie van een **filmhuis en cultureel podium met bijbehorende kantoorruimte**. Dat wil zeggen dat de door Huurder in het gehuurde te vertonen films slechts voor 10% uit commerciële films mogen bestaan.

Commerciële films in de zin van dit artikel 1.2 zijn films waarvan het (geschatte) productiebudget volgens de website van IMDB (www.imdb.com) meer dan 30 miljoen dollar (welk bedrag van 30 miljoen dollar hierna te noemen 'drempelbedrag') bedraagt, en waarvan de eerste vertoningsdatum in Nederland volgens de website van IMDB (www.imdb.com) niet langer dan 12 maanden in het verleden ligt. Het drempelbedrag zal jaarlijks en voor het eerst met ingang van 1 januari 2021 worden aangepast overeenkomstig de artikelen 17.1 t/m 17.3 van de algemene bepalingen, waarbij in plaats van 'huurprijs' het drempelbedrag moet worden gelezen.

1.3 Het is Huurder niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Verhuurder een andere bestemming aan het gehuurde te geven dan omschreven in artikel 1.2.

1.4 De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren op de begane grond van het gehuurde bedraagt 250 kN/m². De hoogst toelaatbare belasting van de vloeren van de projectieruimten op de eerste verdieping bedraagt 2,50 kN/m². De hoogst toelaatbare belasting van de overige vloeren op de eerste verdieping bedraagt 4 kN/m².

1.5 N.v.t.

1.6 Indien blijkt dat de in artikel 1.1 genoemde oppervlakte niet juist is komen partijen overeen dat een verschil met de daadwerkelijke grootte (onder- dan wel overmaat) geen verschil zal hebben voor de huurprijs.

Voorwaarden

2.1. Van deze huurovereenkomst maken deel uit de "ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW", gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Den Haag op 17 februari 2015 en aldaar ingeschreven onder nummer 15/21, (hierna te noemen "algemene bepalingen"). De inhoud van deze algemene bepalingen is partijen bekend. Huurder en Verhuurder hebben een exemplaar van de algemene bepalingen ontvangen. De algemene bepalingen zijn tevens als bijlage 4 aan deze huurovereenkomst gehecht.

2.2 De algemene bepalingen waarnaar in artikel 2.1 wordt verwezen, zijn van toepassing behoudens voor zover daarvan in deze huurovereenkomst uitdrukkelijk is afgeweken of toepassing daarvan ten aanzien van het gehuurde niet mogelijk is.

Duur, verlenging en opzegging

3.1 Deze huurovereenkomst gaat in op 1 april 2020 (hierna 'ingangsdatum') voor de duur van 10 jaar, derhalve tot 1 april 2030.

3.2 Beëindiging van deze huurovereenkomst vindt plaats door opzegging door Verhuurder aan Huurder of Huurder aan Verhuurder tegen het einde van de in artikel 3.1 bedoelde periode, met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar.

3.3 N.v.t.

3.4 Opzegging dient te geschieden bij deurwaardersexploot of per aangetekend schrijven.

Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De aanvangshuurprijs van het gehuurde bedraagt op de ingangsdatum op jaarbasis € 20.264,00 (zegge: twintigduizend tweehonderd vierenzestig euro).

4.2 Partijen komen overeen dat Verhuurder wel omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt. Indien géén met omzetbelasting belaste verhuur wordt overeengekomen is Huurder naast de huurprijs een afzonderlijke vergoeding aan Verhuurder verschuldigd, ter compensatie van het nadeel dat Verhuurder c.q. diens rechtsopvolger(s) lijdt dan wel zal lijden, omdat de omzetbelasting op de investeringen en exploitatiekosten van Verhuurder niet (meer) aftrekbaar is. Het gestelde in artikel 19 van de algemene bepalingen is dan niet van toepassing.

4.3 Partijen verklaren onder verwijzing naar artikel 11 lid 1 aanhef onder b onderdeel 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 een met omzetbelasting belaste verhuur te zijn overeengekomen. Tevens wordt omzetbelasting in rekening gebracht over de vergoeding die Huurder verschuldigd is voor door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten, zoals vastgelegd in artikel 5 van de huurovereenkomst en in artikel 18 van de algemene bepalingen. Huurder verklaart door ondertekening van deze huurovereenkomst, mede ten behoeve van de rechtsopvolger(s) van Verhuurder, dat hij het gehuurde blijvend gebruikt of blijvend laat gebruiken voor doeleinden waarvoor een volledig of nagenoeg volledig recht op aftrek van omzetbelasting op de voet van artikel 15 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bestaat.

4.4 Het boekjaar van Huurder loopt van 1 januari tot en met 31 december.

4.5 De huurprijs en de in artikel 4.8 bedoelde vergoeding voor de door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten worden jaarlijks per 1 januari voor het eerst met ingang van 1 januari 2021 aangepast overeenkomstig artikelen 17.1 Urn 17.3 van de algemene bepalingen.

4.6 De vergoeding die Huurder verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten wordt niet bepaald overeenkomstig artikel 18 van de algemene bepalingen. Op deze vergoeding wordt geen systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven.

4.7 Huurder is geen omzetbelasting meer over de huurprijs verschuldigd indien het gehuurde niet langer met omzetbelasting mag worden verhuurd, terwijl partijen dat wel waren overeengekomen. Als dat het geval is, komen de in artikel 19.1 van de algemene bepalingen bedoelde vergoedingen voor de omzetbelasting in de plaats.

4.8 De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit de volgende componenten:

Per betaalperiode van één kalendermaand(en) bedraagt bij huuringangsdatum:

- de huurprijs: € 1.688,67
- de vergoeding voor door of vanwege Verhuurder verzorgde levering van zaken en diensten met de daarover verschuldigde omzetbelasting: € 1.929,50 (waarvan € 334,87 omzetbelasting)
- de over de huurprijs verschuldigde omzetbelasting: € 354,62

Totaal: € 3.972,79 zegge: drieduizendnegenhonderd tweeënzeventig euro en negenenzeventig eurocent.

4.9 Over de periode van 1 april 2020 tot en met 30 april 2020 is Huurder aan Verhuurder een bedrag van € 3.972,79 verschuldigd (waarvan € 689,49 omzetbelasting). Huurder zal dit bedrag voldoen vóór of op 1 april 2020.

4.10 De uit hoofde van deze huurovereenkomst door Huurder aan Verhuurder te verrichten periodieke betalingen als weergegeven in artikel 4.8 zijn in één bedrag bij vooruitbetaling verschuldigd in euro's en moeten vóór of op de eerste dag van de periode waarop de betalingen betrekking hebben volledig zijn voldaan op IBAN

NL45BNGH0285010085 ten name van gemeente Zevenaar onder vermelding van "Huurvergoeding filmhuis Turmac Cultuurfabriek".

4.11. Tenzij anders vermeld, luiden alle bedragen in deze huurovereenkomst en de daarvan deel uitmakende algemene bepalingen exclusief omzetbelasting.

Kosten van levering van zaken en diensten

5.1 Door of vanwege Verhuurder wordt de levering van de volgende zaken en diensten verzorgd: alle in de als **bijlage 5** bijgevoegde demarcatielijst geel gearceerde zaken en diensten, alle zaken en diensten die volgens de demarcatielijst door Verhuurder worden uitgevoerd en die betrekking hebben op de algemene ruimten, gas, water, elektriciteit, verwarming, de in **bijlage 6** genoemde beheertaken ten behoeve van Turmac Cultuurfabriek, de in **bijlage 7** genoemde diensten op het gebied van ICT, een en ander mede ten behoeve van de algemene ruimten.

5.2 Verhuurder is bevoegd na overleg met Huurder en in het in artikel 10,5 bedoelde geval de in artikel 5.1 genoemde levering van zaken en diensten naar soort en omvang te wijzigen of te laten vervallen.

5.3 Voor zover op grond van dit artikel 5 van deze huurovereenkomst en/of bijlage 5 bepaalde kosten voor rekening van Huurder komen die op grond van artikel 11 van de algemene bepalingen voor rekening van Verhuurder zijn, blijft het in artikel 11 van de algemene bepalingen bepaalde buiten toepassing. Voor zover op grond van dit artikel 5 en/of bijlage 5 de levering van bepaalde zaken en diensten door Verhuurder verzorgd wordt die op grond van artikel 11 van de algemene bepalingen door Huurder verzorgd dient te worden, blijft het bepaalde in artikel 11 eveneens buiten toepassing.

5.4 Het aandeel van Huurder in de in artikel 5.1 van deze huurovereenkomst bedoelde kosten van levering van zaken en diensten voor de algemene ruimten wordt gesteld op de verhuurbare vloeroppervlakte van het gehuurde als percentage van de totale verhuurbare vloeroppervlakte van Turmac Cultuurfabriek. De in bijlage 7 genoemde kosten: 'Contract access en data bij KPN' zijn kosten van levering van diensten specifiek voor het gehuurde, niet voor de algemene ruimten.

Beheerder

6.1 Totdat Verhuurder anders meedeelt, treedt als beheerder de gemeente op.

6.2 Tenzij schriftelijk anders overeengekomen, dient Huurder voor wat betreft de inhoud en alle verdere aangelegenheden betreffende deze huurovereenkomst met de beheerder contact op te nemen.

6.3 De huuropzegging moet tevens aan de Verhuurder worden gezonden.

Incentives

7. N.v.t.

Asbest/Milieu

8.1 Aan Verhuurder is bekend dat in het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt asbest is verwerkt. Ten behoeve van de verwijdering van de asbest heeft Verhuurder een, als **bijlage 8** aangehecht, Asbestbeheersplan opgesteld. Verhuurder voert dit plan voor eigen rekening en risico uit. Partijen stellen vast dat de aanwezigheid van asbest in het gebouw waarin het gehuurde zich bevindt niet aan te merken is als een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW. Ook de gevolgen die het uitvoeren van het Asbestbeheersplan voor het gebruik van het gehuurde door

Huurder heeft, merken partijen niet aan als een gebrek. Dat betekent dat Huurder ter zake geen aanspraak kan maken op herstel, huurprijsvermindering en/of schadevergoeding.

8.2 Aan Verhuurder is niet bekend dat in, op of aan het gehuurde een verontreiniging aanwezig is die van dien aard is dat op grond van geldende wetgeving ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst het nemen van maatregelen noodzakelijk is. De onbekendheid van Verhuurder met aanwezigheid van een verontreiniging in, op of aan het gehuurde ten tijde van het tekenen van de huurovereenkomst houdt uitdrukkelijk geen garantie in van Verhuurder dat er geen verontreiniging aanwezig is.

Duurzaamheid/Green lease

9. Partijen onderkennen het belang van duurzaamheid en komen overeen elkaar te ondersteunen in het behalen van de gezamenlijk geformuleerde c.q. te formuleren doelstelling en op regelmatige basis de voortgang te bespreken.

Bijzondere bepalingen

10.1 Partijen komen overeen dat de als inventaris op de demarcatielijst aangeduide roerende zaken, welke demarcatielijst als bijlage 5 aan deze huurovereenkomst is gehecht, door en voor rekening en risico van Verhuurder zijn aangebracht. Die voorzieningen maken deel uit van het gehuurde. Dat betekent dat Huurder die roerende zaken aan het einde van de huurovereenkomst niet mag verwijderen. Het onderhoud, herstel en de vervanging en vernieuwing van die roerende zaken geschiedt door en voor rekening en risico van Huurder, behoudens vernieuwing door en voor rekening van Verhuurder na ommekomst van de door Verhuurder ten aanzien van bedoelde roerende zaken gehanteerde afschrijvingstermijn van 20 jaar, welke afschrijvingstermijn tegelijk met deze huurovereenkomst aanvangt.

10.2 Partijen komen overeen dat Huurder voor de aanschaf van de zaken zoals gespecificeerd in de factuur van Cinemanext Nederland B.V. d.d. 31 december 2019 met factuurnummer 90380336, vóór of op 1 april 2020 een bedrag van € 45.000,00 (zegge: vijfenveertigduizend euro), te vermeerderen met btw, betaalt op IBAN NL45BNGH0285010085 ten name van gemeente Zevenaar onder vermelding van "Filmprojectoren filmhuis HAL12". Partijen komen overeen dat de in dit artikellid bedoelde zaken deel uitmaken van het gehuurde. Dat betekent dat Huurder de in dit artikellid bedoelde zaken aan het einde van de huurovereenkomst niet mag verwijderen. Het onderhoud, herstel en de vervanging en vernieuwing van de in dit artikellid bedoelde zaken geschiedt door en voor rekening en risico van Verhuurder. Vernieuwing van de op voornoemde factuur als '710017 Christie Projector PKG CP4420 4K' vermelde twee filmprojectoren geschiedt door en voor rekening van Verhuurder na ommekomst van de door Verhuurder ten aanzien van deze twee filmprojectoren gehanteerde afschrijvingstermijn van 10 jaar, welke afschrijvingstermijn tegelijk met deze huurovereenkomst aanvangt. Vernieuwing van de overige in dit artikellid bedoelde zaken geschiedt door en voor rekening van Verhuurder na ommekomst van de door Verhuurder ten aanzien van de in dit artikellid bedoelde zaken gehanteerde afschrijvingstermijn van 20 jaar, welke afschrijvingstermijn tegelijk met deze huurovereenkomst aanvangt.

10.3 Het is Huurder bekend dat de in artikel 4 van deze huurovereenkomst genoemde huurprijs lager is dan de marktconforme huurprijs. De marktconforme huurprijs bedraagt namelijk volgens het taxatierapport d.d. 26 februari 2020 met kenmerk 'SH20/101923/definitief' per waardepelldatum 1 januari 2020 € 45.000,00 (zegge: vijfenveertigduizend euro) per jaar, exclusief btw. Dat betekent dat die huurprijs (mogelijk) in strijd is met het staatssteunrecht. Deze situatie doet zich (in ieder geval) voor als een rechter en/of de Europese Commissie onherroepelijk heeft vastgesteld dat sprake is van strijd met het staatssteunrecht. Huurder verplicht zich in genoemde situatie op eerste schriftelijk verzoek van Verhuurder tot betaling van een marktconforme huurprijs, tenzij Huurder de huurovereenkomst alsdan ontbindt door middel van een schriftelijke ontbindingsverklaring gericht aan Verhuurder. De verklaring dient door Verhuurder te zijn ontvangen binnen één maand nadat Verhuurder schriftelijk aan Huurder heeft verzocht om voortaan een marktconforme huurprijs te voldoen. De ontbinding verplicht partijen niet tot on-

gedaanmaking van reeds verrichte prestaties met dien verstande dat Verhuurder wel verplicht is tot terugbetaling van de door Huurder betaalde bijdrage in de filmprojector van € 45.000,00 binnen 3 maanden nadat Huurder de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht. Huurder is niet bevoegd tot ontbinding over te gaan als Verhuurder, op het moment dat Verhuurder schriftelijk aan Huurder heeft verzocht om voortaan een marktconforme huurprijs te voldoen, tevens aan Huurder kenbaar maakt of al heeft gemaakt dat Huurder in aanmerking voor een subsidie komt vanwege de verhuizing van Huurder naar het gehuurde en de (financiële) gevolgen daarvan.

Verhuurder heeft deze huurovereenkomst getoetst aan het staatssteunrecht (artikel 107 e.v. van het Europees Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie). Verhuurder heeft deze huurovereenkomst eveneens getoetst aan de Verordening (EU) nr. 651/2014 van de Commissie van 17 juni 2014 (Algemene groepsverordening.) Huurder verklaart dat jegens haar geen bevel tot terugvordering uitstaat ingevolge een eerder besluit van de Europese Commissie waarbij door (een instantie van) de lidstaat Nederland toegekende steun onrechtmatig en onverenigbaar met de interne markt is verklaard. Huurder verklaart dat voor zover zij naast de bijdrage van Verhuurder nog een andere (overheids)bijdrage voor de exploitatie van een filmhuis als bedoeld in artikel 1.2 van deze huurovereenkomst ontvangt, dat het maximaal toegestane steunbedrag voor cultuursteen zijnde 2 miljoen euro (artikel 53, lid 8 AGW) niet wordt overschreden. Verhuurder oordeelt dat de steun voor het huren van het gehuurde ten behoeve van het exploiteren van het filmhuis voldoet aan de voorwaarden in de Algemene groepsverordening en in het bijzonder aan de voorwaarden van artikel 53. Verhuurder zal deze huurovereenkomst binnen 20 werkdagen na het sluiten van de overeenkomst ter kennis brengen aan de Europese Commissie. De Europese Commissie kan vragen stellen naar aanleiding van de kennisgeving. Dit kan mogelijk tot gevolg hebben dat de Europese Commissie alsnog van oordeel is dat deze huurovereenkomst niet onder de vrijstellingsverordening valt en vervolgens dat de staatssteun moet worden teruggevorderd. In het kader van transparantieverplichtingen zal Verhuurder deze huurovereenkomst in het digitale Gemeentebblad bekendmaken.

10.4 Partijen komen overeen dat eventuele gebreken als bedoeld in artikel 7:204 BW als gevolg van het feit dat Turmac Cultuurfabriek op de ingangsdatum nog niet gereed is en dat daarin en daaraan nog werkzaamheden plaatsvinden, niet zijn aan te merken als gebreken als bedoeld in artikel 7:204 BW. Huurder verplicht zich aan die werkzaamheden alle noodzakelijke medewerking te verlenen.

10.5 Huurder verplicht zich op eerste verzoek van Verhuurder met Verhuurder en/of de eventuele andere (toekomstige) huurders en gebruikers van Turmac Cultuurfabriek en/of de eventueel nog op te richten beheerstichting of aan te wijzen beheerder in overleg te treden en nadere, al dan niet van deze huurovereenkomst afwijkende afspraken met hen of met één of meer van hen te maken om te komen tot een doelmatig(er) beheer en (mede)gebruik van Turmac Cultuurfabriek in het algemeen en het gehuurde en de algemene ruimten en de demarcatie en de kosten daarvan in het bijzonder (en met name, maar niet uitsluitend in verband met het bepaalde in artikel 10.6 en 10.7 van deze huurovereenkomst). Huurder verplicht zich in dit verband voorts op eerste verzoek mee te werken aan de (al dan niet gedeeltelijke) overdracht van de rechten en plichten van Verhuurder aan de eventueel nog op te richten beheerstichting of aan te wijzen beheerder.

10.6 Het is Huurder toegestaan het gehuurde incidenteel aan een andere huurder of gebruiker van Turmac Cultuurfabriek of aan een derde (onder) te verhuren, mits Huurder de (onder)huurder verplicht het gehuurde en Turmac Cultuurfabriek te gebruiken zoals Huurder het gehuurde en Turmac Cultuurfabriek op grond van deze huurovereenkomst dient te gebruiken. Huurder is ten bewijze daarvan verplicht een kopie van de afspraken met de (onder)huurder aan Verhuurder te verstrekken zodra die afspraken door Huurder en (onder)huurder zijn ondertekend. De kopie dient voorts om de hoogte van de opbrengst uit de (onder)verhuur vast te stellen. Huurder is verplicht van die opbrengst de eerste € 1.000,00 per jaar aan Verhuurder af te dragen en daarna steeds 30%. Verhuurder brengt de op grond van dit artikellid verschuldigde bedragen maandelijks in rekening. Huurder is gehouden die bedragen binnen 30 dagen na de datum van de daartoe strekkende factuur te voldoen op IBAN NL45BNGH0285010085 ten name van gemeente Zevenaar onder vermelding van "Vergoeding (onder)verhuur filmhuis HAL12". Voornoemde (onder)verhuur is slechts btw-belast toegestaan.

10.7 Huurder is verplicht Turmac Cultuurfabriek in het algemeen en het gehuurde en de algemene ruimten in het

bijzonder, te gebruiken op een wijze die past bij de functie daarvan, te weten een multifunctionele accommodatie ten behoeve van maatschappelijke dienstverlening. Huurder is verplicht daarbij steeds rekening te houden met de belangen van Verhuurder en/of de andere (toekomstige) huurders en gebruikers en/of de eventueel nog op te richten beheerstichting of aan te wijzen beheerder. De (toekomstige) huurders en de gebruikers van Turmac Cultuurfabriek, waaronder Huurder, verplichten zich in dat verband jegens Verhuurder, jegens elkaar en jegens de eventueel nog op te richten beheerstichting of aan te wijzen beheerder tot de onder G van deze huurovereenkomst bedoelde samenwerking.

10.8 Huurder wenst tezamen met (een deel van) de andere (toekomstige) huurders en/of gebruikers van Turmac Cultuurfabriek, na het aangaan en ingaan van deze huurovereenkomst op nader te bepalen plaatsen in de algemene ruimten van Turmac Cultuurfabriek, een zogeheten 'narrow-castingsysteem' (bestaande uit verschillende beeldmonitoren voor het vertonen van programma-aankondigingen en mededelingen) aan te leggen en in gebruik te nemen. Huurder verplicht zich vóór het aanleggen en in gebruik nemen van het systeem daarvoor schriftelijke toestemming van Verhuurder te vragen. Verhuurder zal toestemming niet op onredelijke gronden weigeren. Verhuurder is gerechtigd aan eventuele toestemming voorwaarden te verbinden zoals de voorwaarde dat Huurder het systeem voor het einde van deze huurovereenkomst verwijdt en/of de voorwaarde dat Huurder alle aan het systeem verbonden kosten draagt en vergoedt. Zowel eventuele toestemming als de daaraan te verbinden voorwaarden worden in een addendum bij deze huurovereenkomst vastgelegd en zo nodig door een aanpassing van **bijlage 5** bij deze huurovereenkomst.

10.9 Partijen maken nadere afspraken over het gezamenlijk met de overige (toekomstige) huurders en gebruikers bieden van de vereiste bedrijfshulpverlening (BHV) in de Turmac Cultuurfabriek.

10.10 Huurder is gehouden eventuele horecadiensten af te nemen bij Horeca HAL12 BV.

10.11 Partijen verplichten zich ingeval van een geschil over het bepaalde in de considerans en/of artikel 10 van deze huurovereenkomst met elkaar in overleg te treden om tot een oplossing te komen. De meest gerede partij kan de andere partij verzoeken mee te werken aan de benoeming van een mediator als partijen er niet in slagen tot een oplossing te komen. De meest gerede partij kan vorderen dat de kantonrechter een mediator benoemt als partijen er niet in slagen samen een mediator te benoemen.

*Aldus opgemaakt en op 31 maart 2020 te Zevenaar ondertekend in tweevoud
de heer N. van Dellen*

Verhuurder

...

Huurder

Bijlagen:

1. bevestiging uit 2018;
2. plattegrond/tekening van het gehuurde;
3. proces-verbaal van oplevering d.d. 24 februari 2020;
4. algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW;
5. demarcatie lijst;
6. overzicht beheertaken Turmac Cultuurfabriek;
7. kostenverdeling ICT Turmac Cultuurfabriek;
8. asbestbeheersplan Turmac Cultuurfabriek.

Afzonderlijke handtekening van Huurder voor de ontvangst van een eigen exemplaar van de 'ALGEMENE BEPALINGEN HUUROVEREENKOMST KANTOORRUIMTE en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW' als genoemd in artikel 2.1, en voor de ontvangst per e-mail van een eigen exemplaar van bijlage 8 'asbestbeheersplan Turmac Cultuurfabriek' d.d. 20 januari 2015 (aangepast 17 december 2015) met kenmerk '11.382-02'.

Handtekeningen Huurder:

Zevenaar, 31 maart 2020

...

Huurder

› Over deze website

› Informatie hergebruiken

› Open data

› MijnOverheid.nl

› Contact

› Privacy en cookies

› Linked Data Overheid

› Rijksoverheid.nl

› English

› Toegankelijkheid

› PUC Open Data

› Ondernemersplein

› Help

› Sitemap

› Werkenbijdeoverheid.nl

› Zoeken

Staatsblad, Staatscourant en Tractatenblad worden met ingang van 1 juli 2009 als pdf-bestanden uitgegeven. De hier aangeboden pdf-bestanden van deze bladen vormen de formele bekendmakingen in de zin van de Grondwet. Voor publicaties van vóór deze datum

geldt dat alleen de in papieren vorm uitgegeven bladen formele status hebben; de hier aangeboden elektronische versies daarvan worden bij wijze van service aangeboden.