

Informatie t.b.v. Oud Zumpelveld Wet M&O

Situatie Oud Zumpelveld

In de kern Simpelveld ligt nog één café-zaal / horecagelegenheid aan de Irmstraat 23 (hierna te noemen 'Irmstraat'). Deze gelegenheid is het thuishonk van plus minus 40 (grotere en kleinere) verenigingen. Mede door de gevolgen van de coronapandemie heeft de uitbater een grote huurachterstand opgelopen bij de voormalig eigenaar, Gulpener Bierbrouwerij. De brouwerij wilde het pand derhalve van de hand doen. Diverse verenigingen uitten hun zorgen over hun huisvesting (en sommigen daarmee hun voortbestaan) en wendden zich tot het gemeentebestuur. Het gemeentebestuur heeft deze zorgen onderzocht en contact gelegd met de uitbater en de brouwerij. Aanvankelijk werd door de gemeente een beroep op de brouwerij gedaan om een deel van de ontstane huurschuld kwijt te schelden zodat de uitbater een nieuwe start zou kunnen maken. Daarmee kon de Irmstraat open blijven voor de verenigingen, zo was de gedachte. Uit de gesprekken die de gemeente in die tijd voerde met verenigingen, uitbater en brouwerij werd echter duidelijk dat de brouwerij het pand van de hand wilde doen. De gemeente overwoog dat het niet wenselijk zou zijn voor de huisvesting van het verenigingsleven in gemeente Simpelveld indien deze locatie verloren zou gaan en heeft de raad van de gemeente Simpelveld op 7 oktober 2021 verzocht in te stemmen met het voorstel van het college om het pand Irmstraat 23 aan te kopen. Doel van deze aankoop was de continuïteit van huisvesting van zo'n 40 verenigingen te kunnen borgen. Het algemeen maatschappelijk belang werd hiermee geduid, echter niet expliciet met deze bewoordingen vermeld in het raadsvoorstel, noch in de beslispunten. Het raadsvoorstel is als **bijlage** bij deze notitie opgenomen. Belangrijk om hierbij te vermelden is dat er geen vergelijkbare horecagelegenheid in gemeente Simpelveld is die dit aantal verenigingen kan huisvesten en hiermee dus ook geen andere horecagelegenheid geraakt zou kunnen worden in haar belangen (dus geen 'oneerlijke concurrentie') met de aankoop van Oud Zumpelveld door de gemeente Simpelveld.

Op 19 mei 2022 heeft de gemeente het pand Irmstraat 23, voor een met de Gulpener Bierbrouwerij overeengekomen bedrag van € 375.000, gekocht. Het huurcontract tussen Gulpener en uitbater werd hiermee ontbonden en de gemeente is een nieuw huurcontract met de uitbater, onder begeleiding van een extern advocaat/jurist en met advies van een makelaar bekend met de horecamarkt, aangegaan. Uit alle gesprekken en overgelegde cijfers is voor de gemeente duidelijk geworden dat de door de brouwerij gehanteerde huursom aan de uitbater niet is op te brengen. Derhalve is gekeken wat dan wel een huursom is die binnen de geldende wet- en regelgeving valt, zakelijk bepaald is en een perspectief biedt om de huisvesting van de verenigingen veilig te stellen. Hierbij is het advies van de makelaar gevolgd om de huursom afhankelijk te maken van de gerealiseerde omzet van de uitbater. Een percentage tussen 7 en 14 procent is landelijk gezien gangbaar in de horecasector. Gekozen is uiteindelijk voor een percentage van 10 procent. Bij het bepalen van de huurprijs voor het eerste jaar is echter niet uitgegaan van de omzet van het laatste boekjaar, maar van de voorgaande laatste 4 jaren, om de invloed van de coronabeperkingen (deels) te elimineren.

Huurcontract en huursom

Boels Zanders Advocaten heeft in opdracht van gemeente Simpelveld een koopovereenkomst, addendum behorende bij de koopovereenkomst en een huurovereenkomst opgesteld.

Bij de bepaling van de huursom is rekening gehouden met twee zaken:

1. De wijze waarop in de horecawereld de huurprijs wordt bepaald;
2. De wet Markt en Overheid.

Bij de berekening van een marktconforme huurprijs geldt als één van de gedragsregels in de Wet Markt en Overheid dat overheden minimaal de integrale kosten van een economische activiteit in de huurprijs doorberekenen. Het begrip integrale kostendoorrekening geeft, vrij vertaald, aan dat alle kosten die zich bij de verhuur van vastgoed aandienen in de huurprijs doorberekend worden. Denk hierbij aan kapitaalslasten, onderhoudskosten, beheerkosten, belastingen en verzekeringspremie. Hierbij kan uitgegaan worden van de kapitaalslasten-methode, waarbij de kostprijsdekkende huur elk jaar een optelsom van de optredende kosten is. Deze kosten bestaan uit de exploitatielasten en de kapitaalslasten in de vorm van rente en afschrijving. In het geval café

Oud Zumpelveld kan uitgegaan worden van een jaarlijkse kapitaallast van € 24.300, waarbij tevens een bedrag voor verbouwing (n.a.v. bouwtechnisch taxatierapport) en een post onvoorzien is opgenomen. We zijn echter wel voornemens om extra kosten te maken op basis van onze verduurzamingsambities (isolering, zonnepanelen etc.), maar dit is nog niet geconcretiseerd.

Daarnaast kan de raad ook besluiten om een activiteit met een groot maatschappelijk belang vrij te stellen van de invloedssfeer van de Wet Markt en Overheid, met een zogenaamd Algemeen Belang Besluit. Met de vaststelling vallen activiteiten niet langer onder de gedragsregels van de Wet Markt en Overheid. Gemeente Simpelveld zou dan voor de aangewezen activiteiten niet de integrale kosten in de huurprijs door hoeven te berekenen. Het nemen van een Algemeen Belang Besluit is vergelijkbaar met de aanwijzing van een dienst van algemeen economisch belang (DAEB) op grond van het EU-Verdrag. Dat vraagt een zorgvuldige afweging, omdat een Algemeen Belang Besluit een besluit is in de zin van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Een besluit staat daarmee open voor bezwaar en beroep. Kijken we echter naar de gangbare methode waarop huursommen in de horeca worden bepaald, dan hebben we meer 'speelruimte' bij de bepaling van het huurbedrag dan de wet Markt en Overheid zou doen vermoeden.

Optie 1

Aankoop Pand Irmstraat 23						
Aankoopkosten pand		€ 375.000				
· Overdrachtsbelasting		-				
· Aankoopkosten		€ 8.000				
Totale aanschafwaarde		€ 383.000				
Verbouwingkosten		€ 32.000				
Onvoorzien		€ 10.000				
Totaal benodigd budget		€ 425.000	Voorstel OZ			
		14,70%	10%	8%	12%	14%
Omzet OZ 2019		€ 37.686	€ 25.649	€ 20.519	€ 30.778	€ 35.908
Marge 8%-14%						
		Raadsvoorstel				
Pand Irmstraat 23		A	B	C	D	E
Afschrijving per jaar aanschaf (40 jaar)		€ 9.500	€ 9.500	€ 9.500	€ 9.500	€ 9.500
Afschrijving per jaar verbouwing (20 jaar)		€ 1.600	€ 1.600	€ 1.600	€ 1.600	€ 1.600
Afschrijving per jaar onvoorzien (20 jaar)		€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
Rentelasten 1% aanschaf gebouw (40 jaar)		€ 3.800	€ 3.800	€ 3.800	€ 3.800	€ 3.800
Rentelasten 1% verbouwing (20 jaar)		€ 300	€ 300	€ 300	€ 300	€ 300
Rentelasten 1% onvoorzien (20 jaar)		€ 100	€ 100	€ 100	€ 100	€ 100
Jaarlijkse dotatie onderhoudsreserve		€ 5.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000
Jaarlijks onderhoud		€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500
Kosten verzekering, OZB e.d.		€ 5.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000	€ 4.000
Onvoorzien		€ 10.000	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500	€ 1.500
Totaal jaarlijkse kosten pand		€ 37.300	€ 25.800	€ 25.800	€ 25.800	€ 25.800
Jaarlijkse huuropbrengst excl. BTW		€ 37.686	€ 25.649	€ 20.519	€ 30.778	€ 35.908
Jaarlijks overschot		€ 386	-€ 152	-€ 5.281	€ 4.978	€ 10.108
Verdeling woon-horeca/ per maand						
huur per maand		€ 3.141	€ 2.137	€ 1.710	€ 2.565	€ 2.992
woongedeelte		€ 700	€ 700	€ 700	€ 700	€ 700
Horecagedeelte		€ 2.441	€ 1.437	€ 1.010	€ 1.865	€ 2.292

Gekeken naar het percentage huursom t.o.v. de omzet van café Oud Zumpelveld (2019 wordt gezien als een gemiddelde reële omzet) is een percentage van 10% (tabel B) reëel. Dit zou betekenen dat de jaarlijkse huursom voor de huurders/exploitanten van café Oud Zumpelveld € 25.649 excl. BTW en excl. indexering zou gaan bedragen. De accountant van de huurders/exploitanten van café Oud Zumpelveld heeft aangegeven dat deze huursom afgezet tegen de geprognosticeerde omzet haalbaar is. Vanwege de naweeën van de corona pandemie kan wel gedacht worden om de eerste 1,5 jaar de huursom voor het pand Irmstraat 23 vast te stellen op 8% van de omzet (tabel C) en per 1-1-2024 de huursom laten doorgroeien naar 10% van de omzet (tabel B).

Concreet betekent dit dat de huursom aan de huurders/ exploitanten van café Oud Zumpelveld er de komende jaren als volgt uit ziet:

2022: huur € 20.519 (€ 1.710,- per maand)

2023: huur € 20.519 + indexering
2024: huur € 25.649 + indexering (€ 2.137,- per maand)
2025 e.v. huur € 25.649 + indexering.

Optie 2

Huursom wordt een vast percentage van de (fluctuerende) omzet. Zoals bovenstaand reeds aangegeven: 'In horecaland is het bovendien gebruikelijk om een huurprijs te toetsen aan de omzet (bedrijfseconomische huurwaarde). Om een bedrijf gezond te kunnen exploiteren dient de huurprijs ten opzichte van de omzet tussen de 7 – 14% te liggen'. Hierbij wordt gekozen voor de middenweg, = 10% van de jaarlijkse omzet (wordt achteraf vastgesteld op basis van de cijfers uit de jaarrekening). Indien de omzet in een jaar tegenvalt dan zal de huursom ook lager zijn. Draait een exploitant een hoge omzet dan zal ook de huursom navenant hoger bijgesteld worden.

Het college heeft uiteindelijk gekozen voor optie 2. Met name gezien de financiële situatie van de uitbaters en het maatschappelijk belang om de continuïteit van huisvesting voor de verenigingen te waarborgen.

Naar aanleiding van bovenstaand besluit heeft Boels Zanders Advocaten de huurovereenkomst opgesteld. In artikel 4 is dit verder gespecificeerd:

Artikel 4 Huurprijs, omzetbelasting, servicekosten, promotiebijdrage, huurprijsaanpassing, betalingsverplichting, betaalperiode

4.1 De huurprijs van het Gehuurde bedraagt op jaarbasis 10 % (zegge: tien procent, oftewel een tiende) van de omzet die door de exploitant (Huurder) behaald werd in het voorafgaande boekjaar. De Huurder zal uiterlijk binnen 5 maanden na afloop van het boekjaar aan de hand van een onherroepelijke verklaring van diens accountant de definitieve omzet over het afgelopen boekjaar aantonen aan de Verhuurder. De huurprijs wordt telkens in de zesde maand van het lopende boekjaar aangepast aan de definitief vastgestelde omzet uit het voorgaande boekjaar.

4.2 Aangezien Huurder tijdens de twee jaren voorafgaande aan het aangaan van deze Huurovereenkomst geconfronteerd werd met de gevolgen van de Covid-19 pandemie, waaronder een daarmee samenhangende lager dan gebruikelijke omzet, hebben Partijen besloten de huurprijs op de ingangsdatum vast te stellen op 10 % van de gemiddelde omzet uit de periode 2018 tot en met 2021, zijnde EUR 17.233,33 (zegge: zeventienduizend tweehonderd drieëndertig euro en drieëndertig eurocent). Deze huurprijs wordt gehanteerd gedurende het eerste – al dan niet gebroken - boekjaar, evenals gedurende de eerste 5 maanden van het daarop volgende boekjaar (dat wil zeggen vanaf het aangaan van deze Huurovereenkomst tot en met mei 2023). Er vindt geen correctie van de huurprijs plaats met betrekking tot de eerste 5 maanden die volgen na afloop van het eerste - al dan niet gebroken - boekjaar.

4.3 Partijen zijn overeengekomen dat, voor zover de gerealiseerde omzet in enig boekjaar dermate laag zou zijn dat de daarop gebaseerd in rekening te brengen huur voor de Verhuurder niet kostendekkend is, de Verhuurder een huurprijs in rekening zal brengen die kostendekkend is, hetgeen door de Verhuurder dient te worden aangetoond. Daarbij houdt de Verhuurder rekening met alle kosten in verband met de verhuur, waaronder in ieder geval de kapitaalslasten, afschrijving, onderhoudskosten, beheerkosten, belastingen en verzekeringspremies.

4.4 Aangezien er wordt geopteerd voor een huurprijs die afhankelijk is van de door de Huurder gerealiseerde omzet, zijn Partijen overeengekomen dat er aldus voor de Huurder geen aanleiding kan bestaan om de kantonrechter te verzoeken om een nadere huurprijsvaststelling als bedoeld in artikel 7:303 BW.

4.5 Partijen zijn geen met omzetbelasting belaste verhuur overeengekomen.

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

4.7 Voor zover Huurder een vergoeding verschuldigd is voor de door of vanwege Verhuurder te verzorgen levering van zaken en diensten (servicekosten) wordt deze bepaald in overeenstemming met Artikelen 19.1 tot en met 19.10 van de Algemene Bepalingen. Op deze servicekosten wordt

een systeem van voorschotbetalingen met latere verrekening toegepast, zoals daar is aangegeven. Bij aanvang van deze huurovereenkomst zijn er geen diensten die door Verhuurder worden aangeboden en zullen dus geen servicekosten in rekening worden gebracht.

4.8 De betalingsverplichting van de Huurder bestaat uit:

· de huurprijs;

4.9 Per betaalperiode van één (1) kalendermaand bedraagt bij ingangsdatum van deze Huurovereenkomst

- de huurprijs EUR 1.436,11

TOTAAL EUR 1.436,11 zegge: [duizend vierhonderd zesendertig euro en elf eurocent].

4.10 De eerste betaling van Huurder heeft betrekking op de periode van 1 juni tot en met 30 juni. Het over deze eerst betaalperiode verschuldigde totaalbedrag bedraagt EUR 1.436,11. Huurder zal dit bedrag voldoen vóór 1 juni 2022. 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.

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

De omzetcijfers van Oud Zumpelveld waarop de huursom van 2022 gebaseerd is zagen er als volgt uit:

⇒ Cijfers om privacyredenen hier niet weergegeven. Uiteraard wel in de versie die is voorgelegd aan de Autoriteit.

De omzetcijfers van Oad Zumpelveld afgezet tegen de te betalen huur ziet er als volgt uit:

⇒ Cijfers om privacyredenen hier niet weergegeven. Uiteraard wel in de versie die is voorgelegd aan de Autoriteit.

Om te kunnen bepalen of we als gemeente Simpelveld de juiste systematiek gekozen hebben om de gemeenteraad van de juiste informatie te voorzien die voldoet aan de normen van de Wet Markt&Overheid, willen we graag de volgende vragen voorleggen aan de ACM:

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?

