

Aan de leden van de gemeenteraad

Uw kenmerk:	Uw brief van:	Ons kenmerk:	Datum:
		B/87168/081209/AHM	19 december 2008
Behandelend ambtenaar:	Doorkiesnummer:	Bijlagen	Verzonden:
A.H.M. Kalthoff	(035) 6559 587		

Onderwerp: ontwikkelingen De Dobber

Geachte leden van de raad,

Met deze brief willen wij u informeren over de ontwikkelingen omtrent de De Dobber. De brief geeft een chronologisch overzicht van deze ontwikkelingen, gaat in op de juridische aspecten en legt opties voor het vervolg neer. Wij hebben gemeend u uitvoerig te moeten informeren over de ontwikkelingen en het vervolg.

1. Chronologisch overzicht.

Hieronder wordt chronologisch weergegeven welke stappen het afgelopen jaar zijn gezet en welke gesprekken er zijn gevoerd.

Januari 2008: in de plaatsstelling huurcontract door dhr. Bergman

In januari 2008 heeft het college de vaststellingsovereenkomst met de heer Peet en de heer Bergman goedgekeurd. In deze vaststellingsovereenkomst is opgenomen dat het huurcontract van de Dobber in de plaatsgesteld wordt van de heer Peet naar de heer Bergman. Deze in de plaatsstelling is tot stand gekomen op initiatief van de heer Peet: de eerste contacten met de heer Bergman zijn via hem verlopen.

Februari 2008: bouwaanvraag AH

In februari heeft Albert Heijn Kortenhoef (in het vervolg: AH) een bouwaanvraag ingediend voor het plaatsen van prefab-kantoorunits boven de huidige laad- en losplek van de winkel. Deze zouden geplaatst moeten worden boven gemeentegrond. Om deze reden heeft AH een verzoek om het huren van de gemeentegrond ingediend.

(Vanwege de ontwikkelingen in de afgelopen weken omtrent de 'mogelijke verkoop' van de Dobber en de beoogde overname van het huurcontract van de Dobber, heeft AH het bouwplan nog niet uitgevoerd. Ook is om deze reden de aanvraag voor huur van gemeentegrond aangehouden.)

In de afweging van de verhuur van gemeentegrond is overigens de toegankelijkheid van de Dobber een aandachtspunt: de deur naar de achterzijde van de Dobber is onder de beoogde prefab-units gelegen. Vanuit Gebouwenbeheer worden kanttekeningen geplaatst bij de effecten van het bouwwerk ten aanzien van het onderhoud van de ramen van de Dobber en de

toegankelijkheid van de toneelgang. AH heeft te kennen gegeven dat de toegankelijkheid van de deur gegarandeerd is.

18 Februari 2008: gesprek met consortium de Meenthof

Op 18 februari van dit jaar is door de (toenmalige) portefeuillehouders EZ en RO gesproken met het consortium van een aantal winkeliers op de Meenthof. Dit gesprek had een globaal karakter: het consortium heeft hierin toegelicht wat haar doelstellingen zijn namelijk het op termijn komen tot een gebiedvisie en – ontwikkeling om de Meenthof te revitaliseren. De conclusie van dit gesprek was dat het consortium hun planvorming zou vervolgen. De gemeente heeft in dat gesprek aangegeven dat de winkeliers als eigenaars in het gebied het initiatief dienen te nemen: de gemeente wacht de plannen af en reageert hierop wanneer ze als zodanig worden voorgelegd.

14 Juli 2008: gesprek met AH

Op 14 juli is door de portefeuillehouder EZ gesproken met de heren van der Baan en Landwaart namens Albert Heijn Kortenhoef. Dit gesprek ging over de wensen en mogelijkheden ten aanzien van uitbreiding van de winkelruimte van AH (NB: de uitbreiding met de prefab-kantoorunits is ten behoeve van de kantoor- dan wel kantine functie van AH). Deze uitbreiding zou plaats moeten vinden op de locatie van de Dobber. Door de portefeuillehouder is in dit gesprek aangegeven dat er politiek geen draagvlak is voor het aantasten van de functie van de Dobber. De suggestie is door de gemeente gedaan dat het aan AH was om een plan te ontwikkelen waarin AH kon uitbreiden en de functies van de Dobber gestand kon doen. Een dergelijk plan zou vervolgens aan raad en college kunnen worden voorgelegd. Ook is aangegeven dat een en ander zoveel mogelijk in een totaalontwikkeling voor de hele Meenthof geplaatst zou kunnen worden. Met andere woorden om een ontwikkelingsperspectief voor de Meenthof te schetsen waarin alle (centrum)functies zouden worden opgenomen. Hierbij is verwezen naar de initiatieven van het consortium.

15 September 2008: consortium Meenthof licht stand van zaken toe

Op 15 september is door portefeuillehouders EZ en RO gesproken met het consortium van winkeliers op de Meenthof. Dit gesprek volgde op het gesprek in februari 2008, waarin eveneens globaal is gesproken over de plannen van het consortium om de Meenthof te herontwikkelen. Het consortium gaf te kennen dat ze enkele posities op de Meenthof verworven had. De conclusie van dit gesprek was (wederom) dat het consortium de planvorming zou vervolgen.

23 Oktober 2008: overname inventaris en goodwill door AH

Op 23 oktober is door de portefeuillehouder EZ een gesprek gevoerd met AH. In dit gesprek gaf AH aan de goodwill en de inventaris van de heer Bergman overgenomen te hebben. De heer Bergman had te kennen gegeven om persoonlijke redenen niet langer de exploitatie van de Dobber op zich te willen nemen en heeft AH benaderd met het aanbod voor de overname. AH gaf aan dat ze de functies van de Dobber in stand wil houden, maar ook ruimte wil creëren voor uitbreiding van de winkelruimte binnen het oppervlak van de Dobber. AH gaf ook aan sowieso niet langer de bar- en restaurantfunctie te willen handhaven, vanwege het specifieke karakter van het huidige gebruik. Voor het beheer van de Dobber zou AH een beheerder zoeken.

In dit gesprek is door de portefeuillehouder aangegeven dat de verkoop van de Dobber in het dekkingsplan voor de begroting is opgenomen en dat dit dekkingsplan in de raad van 5 november zou worden besproken. Daarop is besloten een vervolggesprek te plannen. In het gesprek is voorts aangegeven dat de gemeente bij een eventuele verkoop transparant en zorgvuldig te werk zou moeten gaan. Ook is gesproken over het feit dat de verkoop en 'herontwikkeling' van de Dobber zou passen in het streven om de Meenthof te revitaliseren, ech-

ter dat hierin ook aandacht moet zijn voor de continuering van de sociaal-culturele functies van de Dobber, 'op of rondom de Meenthof'.

5 november

De raad stemt in met de motie om een quick scan uit te voeren naar de multifunctionele gebruiksmogelijkheden van de Dobber.

6 November 2008: gesprek met AH

Op 6 november jl. is door de portefeuillehouder EZ een vervolgesprek gevoerd met AH. Hierin is AH duidelijk gemaakt dat het besluit over de verkoop van de Dobber in de raad tenminste één jaar is aangehouden. Geconcludeerd is dat er een persbericht zou worden opgesteld waarin gecommuniceerd zou worden over:

- de 'overname van de exploitatie' door AH;
- het voorlopig in stand houden van de functie van de Dobber;
- onderzoek naar de mogelijkheden voor de sociaal-culturele functie van de Dobber.

11 november

Het college wordt voor het eerst op de hoogte gesteld door wethouder Lorjé, dat hij bekend is met de gesloten overeenkomst tussen de beheerder van de Dobber en AH over de goodwill en inventaris en dat de exploitatie feitelijk is overgenomen door AH. Omdat de wethouder bij verschillende gesprekken met AH geen ambtenaren had betrokken, was dit ook niet eerder ambtelijk bekend. Het college trekt de conclusie dat er een kennelijk niet meer terug te draaien overeenkomst is waaraan de gemeente zich dient te houden. Het college besluit de gemeenteraad en de pers hierover te informeren. Het college is zich bewust van de politieke gevoeligheid van deze informatie. De brief wordt 14 november ondertekend en het persbericht gaat die dag uit. Door een misverstand wordt de brief pas 17 november verstuurd.

17 november

Door het bestuderen van het dossier wordt duidelijk dat de gemeente een vaststellingsovereenkomst respectievelijk huurovereenkomst met de exploitant had dienen te sluiten.

18 november

Het college concludeert dat er nog niet gesproken kan worden van een onherroepelijke situatie omdat niet expliciet (schriftelijk) via een vaststellingsovereenkomst en huurovereenkomst is ingestemd met een overname door AH. Het college besluit via een commissiestuk de raadcommissie MZ van dezelfde dag hierover te informeren.

20 november

Wethouder Moote vervangt wethouder Lorjé en licht de brief in de commissie B&M toe.

24 november

Wethouder Lorjé treedt af.

27 november: gesprek met de heer Bergman

De nieuwe portefeuillehouder, mevrouw Moote, heeft overleg met de heer Bergman. De heer Bergman geeft aan dat hij de goodwill en de inventaris aan AH heeft verkocht. De heer Bergman was blij dat er een gegadigde was voor de overname. Alleen door een Marokkaans-Turkse gezelschapvereniging was eveneens interesse in de overname getoond. In het gesprek wordt duidelijk dat er slechts sprake is van overname van de goodwill en de inventaris, en niet van het huurcontract. De heer Bergman geeft aan dat de Dobber moeilijk te exploiteren is vanwege de indeling van het gebouw en de multifunctionele doelstellingen. De restaurantfunctie laat zich bijvoorbeeld lastig gelijktijdig uitoefenen met de podiumfunctie en de barfunctie. De heer Bergman geeft aan dat er het komende jaar nog maar 14 reserverin-

gen zijn vastgelegd. De heer Bergman verzoekt om een spoedige in de plaatsstelling van het huurcontract, aangezien hij zelf moeizaam in staat is het beheer van de Dobber uit te oefenen.

27 november: gesprek met AH

Wethouder Moote voert overleg met de heren Landwaart en van der Baan van AH. AH geeft te kennen dat ze de exploitatie van de Dobber hebben overgenomen. De heren wijzen op de eerdere gesprekken die ze, al dan niet in combinatie met het consortium, over de Meenthof en de Dobber met de gemeente hebben gehad.

De gemeente wijst op het onderscheid tussen overname van goodwill/ inventaris enerzijds en de in de plaatsstelling van het huurcontract anderzijds. AH wijst er op dat het in de huurwetgeving gebruikelijk is dat huurovereenkomsten worden overgedragen. De gemeente geeft aan dat in dat geval AH ook aan de huidige huurvoorwaarden gebonden zou zijn, dus inclusief de bar- en restaurantfunctie.

AH geeft te kennen dat de heer Bergman tot 1 januari 2009 in functie blijft en dat de in de plaatsstelling om die reden snel geregeld moet worden. Zij hebben gesprekken gevoerd met de Drie Dorpen en de Fuik over het overnemen van reserveringen van de Dobber. De Drie Dorpen zijn bereid de reserveringen van de Dobber over te nemen. AH geeft aan dat de Dobber een verliesgevende situatie is.

De gemeente geeft te kennen dat de door de raad gewenste quick scan ook het doel heeft te onderzoeken hoe de Dobber rendabeler kan worden geëxploiteerd. AH herhaalt dat het huidige gebruik van de bar onwenselijk is. Een beperkte horecafunctie zal in de plannen van AH worden gehandhaafd.

2. Juridische implicaties

Hieronder wordt ingegaan op de juridische implicaties van de gevoerde gesprekken en het overdragen van de goodwill.

Vaststellingsovereenkomst en huurovereenkomst

Met de vaststellingsovereenkomst heeft de gemeente er in toegestemd dat de heer Peet Bergman als huurder voor hem in de plaats stelt, zodat de huurovereenkomst die hij met de gemeente had, door Bergman wordt voortgezet. In artikel 8 van de Algemene Bepalingen staat: *behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van verhuurder is het huurder niet toegestaan het gehuurde (..) in gebruik af te staan, dan wel de huurrechten aan derden over te dragen.*

Dit betekent: zolang de gemeente geen schriftelijke toestemming heeft verleend, is het Bergman niet toegestaan de Dobber aan AH in gebruik te geven, noch om de huurrechten aan AH over te dragen. In geval Bergman in strijd met deze bepaling handelt, verbeurt hij aan de gemeente een direct opeisbare boete.

Overname exploitatie en goodwill door AH

AH heeft op 1 oktober jl. de exploitatie (exclusief de huurovereenkomst) overgenomen van Bergman. De kwestie is dat AH de Dobber niet kan exploiteren zonder dat de huurovereenkomst is overgenomen. De gemeente heeft hiervoor (nog) geen schriftelijke toestemming gegeven en heeft nog alle vrijheid om hierover te beslissen.

Bevoegdheid

Het aangaan van de vaststellingsovereenkomst in januari 2008 is een collegebesluit geweest. Dit laat zien dat de Dobber van een zodanig belang wordt geacht dat het college zelf hierover de besluiten neemt, ook een besluit over de in de plaatsstelling. Daarmee ligt de bevoegdheid tot beslissen bij het college. Een portefeuillehouder is dus niet bevoegd om hierover een besluit te nemen of om toezeggingen te doen.

Juridische conclusie

Voor een in de plaatsstelling moet de gemeente toestemming verlenen. De huurder Bergman heeft een verzoek daartoe in ieder geval gedaan op 27 november jongstleden (eerder is mogelijk, maar niet bekend) nadat de exploitatie (inventaris en goodwill) al op 1 oktober jl. aan AH is overgedragen. Zonder toestemming kan AH echter geen gebruik maken van de Dobber, zonder dat Bergman boetes verbeurt. Het college beslist over de toestemming en is daarin vrij. Voor zover bekend is de gemeente niet voor 1 oktober geïnformeerd over het overdragen van de goodwill en exploitatie van de heer Bergman aan AH.

In geval van het toestemmen in de in de plaatsstelling, heeft de gemeente in ieder geval te maken met de overname van de bestaande huurovereenkomst, dus conform het huidige gebruik. De voormalige portefeuillehouder heeft in de gesprekken met AH altijd het belang van het huidige gebruik, cq. de huidige functie van de Dobber benadrukt. Daarover kan geen onduidelijkheid bestaan. Een weigering van de toestemming kan echter wel juridische gevolgen hebben.

3. Hoe nu verder

In de gesprekken met AH is gebleken dat de barfunctie thans niet optimaal wordt ingevuld en dat een gesprek over de wijze van invulling tot de mogelijkheden zou moeten behoren.

Het college ziet, met inachtneming hiervan, vier opties voor het vervolg:

1. Onder de huidige voorwaarden voor de exploitatie met AH een huurovereenkomst aangaan voor onbepaalde tijd.
2. Onder de huidige voorwaarden een **tijdelijke** huurovereenkomst met AH aangaan, een quick scan over de gebruiksmogelijkheden van De Dobber laten uitvoeren, waarbij ook de ontwikkeling van het winkelcentrum in de beschouwingen wordt betrokken
3. Het traject met AH aanhouden en eerst een quick scan te laten uitvoeren.
4. Een huurovereenkomst aangaan met andere potentiële huurders voor De Dobber.

Het college acht optie 4 geen realistische optie omdat betrokkenen zich niet in een eerdere fase, toen de "goodwill" te koop stond hebben aangemeld. Het college acht het niet aanneemelijk dat betere voorwaarden voor de gemeente te verwachten zijn met andere partijen. Optie 3 acht het college moeilijk aanvaardbaar omdat het de huidige beheerder geen oplossing biedt en deze om privé redenen zo spoedig mogelijk wil stoppen, alsmede omdat deze optie juridisch problematisch is. Optie 1 biedt de gemeente **niet** de mogelijkheid om een quick scan te laten uitvoeren, die van invloed kan zijn op de toekomstige gebruiksmogelijkheden van De Dobber, daar immers dan reeds een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is afgesloten zonder een nadere invulling aan de hand van de quick scan. Het college is derhalve voorstander van optie 2.

Het college wil de volgende vervolgstappen zetten.

- Een bureau wordt gevraagd op korte termijn een quick scan uit te voeren naar de multifunctionele gebruiksmogelijkheden van De Dobber conform de motie van de raad en waarbij de ontwikkeling van het winkelcentrum in de beschouwingen wordt betrokken.
- Aan het bureau wordt gevraagd te onderzoeken welke alternatieve locaties er zijn voor de huidige gebruikers.
- Met AH een tijdelijke overeenkomst sluiten voor de periode van 1 jaar voor exploitatie van de Dobber op basis van de huidige voorwaarden.
- Het college informeert de exploitant, de heer Bergman en AH over de gekozen optie en de vervolgstappen.

De raad wordt gevraagd zich uit te spreken over de voorgestelde opties en de vervolgstappen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Wijdmeren,
de secretaris, de burgemeester,

drs. J. Visser

mr. D. Bijl