



### Samenvatting

Kumulus West heeft al jaren een horecavoorziening ten behoeve van cursisten en bezoekers (incl. terras) in een zogenaamd para-commerciële exploitatie. De exploitatie van deze horecavoorziening was echter verlieslatend. Teneinde een einde te maken aan deze verliespost binnen de begroting van C3 werd er een aanbesteding gedaan voor het commercieel laten exploiteren van de horecavoorziening.

Nadat de aanbesteding geleid had tot een beoogd exploitant werden de noodzakelijke vergunningen voor het uitbaten van de horecavergunning in een commerciële exploitatie aangevraagd. De vergunning werd echter geweigerd en ook na de bezwarenprocedure werd er geen vergunning bekomen. Om uitbating te verzekeren in de periode voor het verkrijgen de benodigde commerciële vergunningen werd een tussentijdse uitbatingsovereenkomst opgesteld (uitbating onder de bestaande vergunningen) met de beoogd exploitant.

Nu duidelijk is dat het door de beoogd exploitant gewenste concept niet kan vergund worden wordt deze tijdelijke overeenkomst opgezegd middels een vaststellingsovereenkomst.

### Beslispunten

1. Het college keurt de vaststellingsovereenkomst met betrekking tot het beëindigen van de tijdelijke exploitatie van de horecavoorziening in Kumulus West goed.

### Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 15 juni 2021:

Conform.



## 1. Aanleiding

Kumulus West heeft al jaren een horecavoorziening ten behoeve van cursisten en bezoekers (incl. terras) in een zogenaamd para-commerciële exploitatie. De exploitatie van deze horecavoorziening was echter verlieslatend. Teneinde een einde te maken aan deze verliespost binnen de begroting van C3 werd er een aanbesteding gedaan voor het commercieel laten exploiteren van de horecavoorziening.

Nadat de aanbesteding geleid had tot een beoogd exploitant werden de noodzakelijke vergunningen voor het uitbaten van de horecaverunning in een commerciële exploitatie aangevraagd. De vergunning werd echter geweigerd en ook na de bezwarenprocedure werd er geen vergunning bekomen. Om uitbating te verzekeren in de periode voor het verkrijgen de benodigde commerciële vergunningen werd een tussentijdse uitbatingsovereenkomst opgesteld (uitbating onder de bestaande vergunningen) met de beoogd exploitant.

## 2. Context

C3 en in het bijzonder Kumulus kennen al jaren een verlieslatende exploitatie. Een van de verliesposten binnen Kumulus was de uitbating van de paracommerciële horeca-locatie in Kumulus West.

Om een einde te maken aan deze verliespost werd er een aanbesteding uitgeschreven om een commercieel exploitant te zoeken. Met de beoogd exploitant (winnaar van de aanbesteding) werd op 27 maart 2020 een huurovereenkomst afgesloten. Deze overeenkomst kent 2 ontbindende voorwaarden waarvan 1 het verkrijgen van de benodigde vergunningen betreft. De tweede ontbindende voorwaarde heeft betrekking op het schadeloosstellen van de exploitant indien het beleid van de gemeente zou wijzigen of gebouw/activiteiten van Kumulus zouden afgestoten worden waardoor uitbating onmogelijk zou worden. Deze laatste treedt pas in werking op het moment dat de benodigde vergunningen reeds zijn verleend. De overeenkomst, inclusief de ontbindende voorwaarden, is mede door de beoogd uitbater ondertekend.

Het benodigde vergunningentraject bleek minder eenvoudig dan ingeschat zodat de periode tussen aanbesteding en mogelijk effectieve uitbating onder de uitgebreide vergunning steeds langer werd. Van zodra het duidelijk werd dat deze procedure meer tijd in beslag ging nemen werd er in juni 2020 door C3 een tussenoplossing gecreëerd in de vorm van een tijdelijke overeenkomst. De beoogd exploitant zou conform deze overeenkomst voor een periode van 3 maanden het inmiddels opgefriste en ingerichte horecagelegenheid in Kumulus West tijdelijk exploiteren zonder de verruiming van paracommercieel naar commercieel. Deze overeenkomst stelt verder dat de exploitant recht heeft op een vergoeding indien een bepaald bedrag van omzet niet gehaald wordt,



met een maximale vergoeding van €10.000 per maand. Toen er na het verstrijken van de 3 maanden nog geen vergunning aanwezig was, is deze tijdelijke overeenkomst mondeling verlengd.

Het college heeft de door Kumulus aangevraagde vergunning op 9 december 2020 geweigerd en ook het door Kumulus ingestelde beroep werd op 25 mei door het college ongegrond verklaard. Door de weigering van de benodigde vergunningen voor de uitbating van het horecaconcept van de winnaar van de aanbesteding treedt de ontbindende voorwaarde van de originele huurovereenkomst in werking. Deze overeenkomst is derhalve ontbonden.

Voor wat betreft de tussenoplossing in de vorm van de overeenkomst voor tijdelijke exploitatie dient er overeenstemming gevonden te worden tussen de exploitant en de gemeente om deze te beëindigen.

### **3. Gewenste situatie**

De tijdelijke exploitatieovereenkomst voor de horecalocatie Kumulus West wordt ontbonden middels een vaststellingsovereenkomst.

### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

N.v.t.

### **5. Effect op de openbare ruimte**

N.v.t.

### **6. Personeel en organisatie**

n.v.t

### **7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

N.v.t.

### **8. Financiën**

Tijdens de periode van tijdelijke overeenkomst ontvangt de uitbater een vergoeding van maximaal €10.000;- per maand. Door het ondertekenen van de vaststellingsovereenkomst komt hieraan een einde.

Het college gaat akkoord om de effectieve kosten die de exploitant gemaakt heeft ten dienste van de tijdelijke exploitatie te vergoeden in ruil voor overname van de aangekochte goederen en overname van de contracten, die hier tegenover staan voor een bedrag van €44.500;-.



## **9. Aanbestedingen**

De oorspronkelijke aanbesteding mbt de exploitatie van de horecazaak in Kumulus West is door het weigeren van de noodzakelijke vergunningen van rechtswege ontbonden (ontbindende voorwaarde).

## **10. Participatie tot heden**

N.v.t.

## **11. Voorstel**

Het college keurt de vaststellingsovereenkomst met betrekking tot het beëindigen van de tijdelijke exploitatie van de horecavoorziening in Kumulus West goed.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Voor de toekomst wil C3 op de korte termijn terug gebruik maken van de horecavoorziening, conform de geldende vergunningen (terras mogelijk doch enkel paracommercieel).

Er zal een onderzoek gevoerd worden naar de best mogelijke manier van uitbating, met de inzet van flexibel personeel en gebruikmaking van de lopende contracten met brouwer en andere leveranciers, conform inkoopbeleid.

Een tweede onderzoek moet nagaan of op termijn de inzet van een externe exploitant, conform inkoopbeleid, mogelijk is. Als daarbij een uitbreiding van de vergunning aan de orde is zal dit – anders dan in de voorgaande casus – gebeuren in uitgebreide en tijdige afstemming met de omwonenden en met inzet van alle aanwezige deskundigheid binnen de gemeente. Zowel de juridische zaken als het inkoopbureau zullen hierbij nadrukkelijk worden betrokken.