

Schriftelijke vragen

ex Artikel 39 Reglement van Orde gemeenteraad Voorschoten

Datum	17-12-2024	Datum verzending	17-12-2024
Nummer vraag	373	Behandelaar	Marieke Bremmer
Ons zaaknummer	Z/24/084262/424016	Portefeuillehouder	Wethouder De Bruijn
		Bijlage	
Onderwerp	Informatiebrief 078 betreffende contract overname Voorstraat 12 (Ambachts- en Baljuwhuis)		

Geachte Raad,

Door de D66-fractie zijn op 28 november jl. vragen gesteld met betrekking tot de contract overname Voorstraat 12 (Ambachts- en Baljuwhuis).

Aanleiding: We zijn positief dat er een oplossing lijkt te zijn gevonden voor het in gebruik nemen van het AB Huis. We hebben nog wel een aantal vragen in verband met de uitvoering van onze controlerende taak.

De beantwoording van deze vragen treft u hieronder aan.

Vraag 1. Financieel

In de brief staan de huurprijzen verdeeld in periodes.

a) Hoelang duren naar verwachting periode 1 en 2?

b) Welke kosten maakt de gemeente voor verduurzaming, noodzakelijk en regulier onderhoud? En hoe staan die kosten in relatie staat tot de huurprijs zoals genoemd bij periode 3?

Citaat brief 'een onafhankelijk externe makelaar-taxateur de marktconforme huurprijsbepaald op basis van de huur van een compleet pand nadat het noodzakelijk onderhoud en verduurzaming heeft gehad.'

c) Wat wordt verstaan onder een compleet pand?

d) Is de huurprijs vanaf periode 3 kostendekkend voor de eigenaar van het pand (gemeente)? Graag de onderbouwing van het antwoord.

e) Zijn er afspraken gemaakt over de plichten van de verhuurder voor het onderhoud na noodzakelijk onderhoud en verduurzaming?

Gemeente Voorschoten

Leidseweg 25 | Postbus 393, 2250 AJ Voorschoten | **T** 14071 | **E** gemeente@voorschoten.nl | www.voorschoten.nl

BTW NL 001797621B01 | **KvK** 27381083 | **IBAN** NL43 BNGH 0285 0796 70 | **BIC** BNGHNL2G

Antwoord 1: De periodes zullen naar verwachting 1 jaar duren.

De kosten die de gemeente gaat maken voor verduurzaming, noodzakelijk en regulier onderhoud van het Ambachts- en Baljuwhuis kunt u vinden in de begroting:

Begroting 2025-2028, Onderhoud Kapitaalgoederen, pagina 79; te weten in 2025 €370.000 voor de verbouwing en verduurzaming van het Ambachts- en Baljuwhuis

Begroting 2025-2028, Investeringsplanning, pagina 141; te weten in 2025 €150.000 voor verduurzaming en €220.000 voor renovatie

Het gehele Ambachts- en Baljuwhuis.

Ja, de gegevens uit de begroting zijn door een extern deskundig bureau meegenomen als onderbouwing voor de berekening van de toekomstige huurprijs.

Ja, deze staan in de indeplaatsstelling, allonge en bijbehorende algemene bepalingen.

Vraag 2. Hoe wordt de invulling van het legaat geregeld?

Antwoord 2: Het legaat (bepaling in een testament) dat op het pand rust, blijft met de overdracht gerespecteerd. Dat legaat houdt in dat het pand voor het algemeen nut wordt gebruikt. De nieuwe huurder zal het legaat uitvoeren zoals het hoort.

Vraag 3. Zijn er afspraken door de gemeente gemaakt met de huidige huurder over een voorwaarde of iets dergelijks om zijn rechten op het vigerende huurcontract op te geven? Graag een toelichting.

Antwoord vraag 3: Bij een indeplaatsstelling is er een verschuiving van contractspartners. De huidige huurder heeft de indeplaatsstelling getekend waardoor zijn rechten en verplichtingen rechtmatig overgaan naar de nieuwe huurder.

Vraag 4. Juridisch

a) Onderhands verkopen van het AB huis door de gemeente is niet meer toegestaan als gevolg van het Didam arrest. Geldt dit niet voor verhuren? Graag een toelichting.

b) Is er risico op bezwaar door een 3e partij bijvoorbeeld omdat die het pand zou willen huren partij tegen dezelfde voorwaarden? Is dit juridisch onderzocht?

Antwoord vraag 4: a) Dit kan ook gelden voor verhuren, alleen is er hier sprake van een indeplaatsstelling en wordt de huurovereenkomst voortgezet met een partij. Bovendien is deze partij de 'koper' van het huidige horecabedrijf. Vanuit die verkoop is het huurcontract een onderdeel wat als het ware 'logisch' 'bij de koop' hoort. Onderhandelingen over de verkoop/koop van het bedrijf dat in het Ambachts- en Baljuwhuis gevestigd is, zijn private onderhandelingen tussen twee bedrijven, waar de gemeente geen invloed op heeft.

Zodoende is de gemeente gebonden aan de nieuwe partij en een verschuiving van contractpartners door indeplaatsstelling. Deze situatie leent zich niet voor openbare aanbidding aan eenieder op de markt.

b) Nee, een indeplaatsstelling is een privaatrechtelijke handeling van het college en dus geen besluit dat vatbaar is voor bezwaar en beroep. Dit is juridisch onderzocht bij het aangeven van de huidige huurder.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

Dhr. E.A. van Watingen,
gemeentesecretaris

Mw. drs. N. Stemerding,
burgemeester

Deze brief is digitaal vastgesteld. Hierdoor staat er geen fysieke handtekening in de brief.