

De leden van de gemeenteraad van Waalre

Uw brief van

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar
Bedrijfsvoering

Onderwerp

Einde huurcontract Laan van
Diepenvoorde 8 en 32

Ons kenmerk

Datum

VERZONDEN 5 MEI 2018

Geachte leden van de raad,

Vanaf 1 januari 2018 zijn wij wederom gevestigd op onze locatie aan de Koningin Julianalaan 19 te Waalre in ons nieuwe Huis van Waalre. Dit betekent dat wij geen gebruik meer maken van de panden gelegen aan de Laan van Diepenvoorde 8 en 32 te Waalre. Over de afwikkeling van de beëindiging van deze huurcontracten willen wij u middels deze raadsinformatiebrief informeren.

Opzeggen huurovereenkomsten

Beëindiging van contracten gebeurt in beginsel op basis van hetgeen bij het aangaan is overeengekomen, tenzij partijen tot nieuwe afspraken komen. In beide huurcontracten is opgenomen dat na afloop van de huur het pand in de oorspronkelijk staat moet worden teruggebracht. Deze werkwijze betreft een standaard werkwijze bij het verhuren van panden. Wij zijn met beide verhuurders in overleg getreden om te kijken op welk moment en op welke wijze wij de panden konden opleveren. Beide panden bevatten namelijk wijzigingen die door ons zijn aangebracht ten behoeve van het gebruik als gemeentehuis. Deze wijzigingen zijn in een aantal gevallen verbeteringen aan het pand en het terugbrengen naar de oorspronkelijke staat beschouwen wij in dat geval als onnodige kapitaalvernietiging.

Laan van Diepenvoorde 32

Het opleveren van het pand gelegen aan de Laan van Diepenvoorde 32 is in goed overleg en tot volle tevreden van alle partijen vlot verlopen, dus zonder noemenswaardige kosten of werkzaamheden. In deze raadsinformatiebrief zullen wij daarom niet nader ingaan op de beëindiging van het huurcontract en de oplevering van het pand gelegen aan de Laan van Diepenvoorde 32.

Laan van Diepenvoorde 8

De verhuurder van Laan van Diepenvoorde 8 was niet bereid het pand te accepteren met de aangebrachte wijzigingen en eiste naleving van het huurcontract. Het terugbrengen in de oorspronkelijke staat betekent in het geval van het pand aan de Laan van Diepenvoorde 8 onder andere het vervangen van de plafondplaten, de uitklapramen, de toegangsbeveiliging etc.

Wij zijn met de verhuurder in overleg getreden om te onderzoeken met welke aanpassingen het pand wel gereed is voor oplevering. Een deel van de verzoeken van verhuurder zijn goed uitvoerbaar, zoals het vervangen van de uitklapramen.

Over een aantal wijzigingen werd echter geen overeenstemming bereikt, daar zullen wij kort nader op ingaan. Voor wat betreft een aantal verzoeken is het onzeker of vervanging leidt tot overeenstemming over een juist eindresultaat, zoals bijv. het vervangen van een aantal kapotte c.q. beschadigde ramen. Ook door de ramen te vervangen, zal er wellicht discussie ontstaan of er sprake is van het terugbrengen in de oude staat. Door onder andere de weersinvloeden op het pand zal er altijd verschil zichtbaar zijn tussen de oude en de nieuwe ramen. Zolang er niet tot een oplossing is gekomen, die leidt tot tevredenheid van beide partijen, blijven we huur verschuldigd. Nu al enige tijd in het ongewisse blijft of vervanging van de ramen een acceptabele oplossing is voor de verhuurder, is er ook nog niet overgegaan tot bestelling van de ramen, waar een levertijd van ongeveer 10 tot 13 weken op zit. Een periode waarin wij nog steeds huur verschuldigd blijven.

Gedurende de huurperiode zijn een deel van de plafondplaten vervangen, waardoor er sprake is van kleurverschil tussen de oude en nieuwe platen. In verband met het ontstane kleurverschil wil de verhuurder een complete vervanging van alle plafondplaten. De verhuurder stemt niet in met de door ons voorgestelde alternatieve oplossing, namelijk het schilderen van alle plafondplaten. Ook op dit punt zijn wij niet tot een gezamenlijk gedragen oplossing gekomen.

Afkoop werkzaamheden

In meerdere overleggen is getracht tot een oplossing te komen die voor alle partijen acceptabel is. Dit is inmiddels gelukt. Wij hebben besloten over te gaan tot het betalen van een afkoopsom, waarbij de verhuurder ons algehele kwijting verleent t.a.v. de aanpassingen die moeten plaatsvinden en van eventuele schadeclaims in de toekomst en hij de bankgarantie retourneert. Wij hebben ingestemd om het door verhuurder voorgestelde bedrag ter hoogte van € 100.000 te betalen.

Dit besluit is tot stand gekomen na uitgebreide afweging van de diverse opties en belangen. Wij hebben alvorens te besluiten eerst zowel intern als extern juridisch advies ingewonnen en daaruit bleek dat wij in beginsel gehouden zijn aan nakoming van het destijds afgesloten huurcontract. Afwijken van het huurcontract kan alleen indien er sprake is van overeenstemming tussen beide partijen. Alternatief is het starten van een gerechtelijke procedure. Een gerechtelijke procedure brengt hoge kosten met zich mee, de slagingskans is niet alleen onzeker, maar ook gering en de datum van oplevering wordt nog later hetgeen het betalen van extra huurpenningen met zich meebrengt. Gedurende de overlegfase en/of een

gerechtelijke procedure, is er geen sprake van een oplevering en blijven wij maandelijks huurpenningen verschuldigd ter hoogte van € 6.715,27 per maand. De verhuurder kan zijn pand tot moment van oplevering namelijk niet verhuren. Voor beide partijen is het meest wenselijk om snel tot een gezamenlijke gedragen oplossing te komen.

Wij hebben ook de hoogte van het voorgestelde bedrag van de verhuurder beoordeeld. Globaal genomen zouden wij tot het verwachte moment van oplevering (juni 2018) de volgende kosten hebben:

- | | |
|--|-------------------|
| - Huurpenningen tot en met juni 2018
(excl. indexering en eventuele boetes) | afgerond € 42.000 |
| - Vervanging ramen en schilderen van
de plafondplaten, volgens ons voorstel | afgerond € 35.000 |
| - Toegangssysteem | afgerond € 4.000 |
| - Totale kosten | afgerond € 81.000 |

Dit zouden de minimale kosten zijn voor het terugbrengen in de oorspronkelijke staat conform ons voorstel. De verhuurder heeft het voorstel voor het schilderen van de plafondplaten echter niet geaccepteerd. De kosten voor het terugbrengen van de plafondplaten in de oorspronkelijke staat zullen dus waarschijnlijk uiteindelijk een stuk hoger zijn. Daarnaast bevat het voorgestelde afkoopbedrag de kosten van coördinatie die de verhuurder op zich neemt en eventuele schoonmaakkosten na het uitvoeren van de herstelwerkzaamheden. Deze extra kosten in ogenschouw nemend, hebben wij geconcludeerd dat het voorstel van de verhuurder reëel is en hebben wij het voorstel geaccepteerd.

Inmiddels is de afspraak juridisch vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst en is ook de beëindiging van het huurcontract met betrekking tot het pand gelegen aan de Laan van Diepenvoorde 8 afgewikkeld.

TURAP

Tot slot zullen wij aanvullend op de informatie in deze raadsinformatiebrief de financiële effecten van de oplevering van beide panden verwerken in de Turap. Hiermee zullen alle kosten inzichtelijk zijn die wij hebben gemaakt in het kader van de oplevering van beide panden.

Wij hopen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

Waarnemend secretaris,

J. Heerkens

de burgemeester, *b.a. loco burgemeester*

drs. J.W. Brenninkmeijer

H. Bulke