



Muziekvereniging Laurentius  
postadres:  
Postbus 33 , 2250 AA Voorschoten.

Verenigingsgebouw "De Speeldoos"  
Anthonie van Leeuwenhoekkade 37  
telefoon clubhuis (071) 5610022

[www.laurentiusvoorschoten.nl](http://www.laurentiusvoorschoten.nl)

Gemeente Voorschoten  
Tav. College van burgemeester en wethouders  
Postbus 393  
2250 AJ Voorschoten

Datum: 14 november 2019

Betreft: gang van zaken met betrekking tot kostprijsdekkende huur  
Tevens per e-mail verzonden aan [bestuurssecretariaat@voorschoten.nl](mailto:bestuurssecretariaat@voorschoten.nl) en de gemeenteraadfracties van Voorschoten.

Geachte College,

Graag willen wij u vragen de volgende kwestie bespreekbaar te maken:

Op 20 november 2018 hebben wij een brief ontvangen van de Gemeente Voorschoten waarin de huur van ons clubgebouw per 31-12-2019 wordt opgezegd. Daarnaast is op 15 november 2018 de invoeren van kostendeekkende huren behandeld in de Gemeenteraad.

Wij zijn ons er bewust van dat in dezelfde raadsvergadering is vastgesteld dat de huurverhoging door de Gemeente wordt gecompenseerd met een verhoging van de subsidie.

Op **20 december 2018** hebben wij per post en per e-mail een brief gestuurd naar de Gemeente Voorschoten, waarin wij opheldering hebben gevraagd over de berekening van de hoogte van de huur, welke voor ons clubhuis is verhoogd van EURO 6.944 naar EURO 24.344.

Tevens hebben wij de volgende vragen gesteld ter onderbouwing van deze huurprijsverhoging:

- Een gedetailleerd overzicht van de kosten die zijn gemaakt in de periode 2015-2018 voor het gebouw gelegen aan de Anthonie van Leeuwenhoekkade 37;
- De details van de MeerjarenOnderhoudsPlanning (MOP)/ het exploitatiekostenoverzicht waar een groot deel van deze huurprijs op is gebaseerd;
- Het gehanteerde kaveloppervlak, het bruto en netto vloeroppervlak;
- De huidige gehanteerde marktwaarde en WOZ waarde van het gebouw;
- De restwaarde per m2 kavel;
- De huidige geldende financieringslast en aflossingsverplichting die rust op het gebouw.

Totdat wij op **8 april 2019** een afspraak hadden met Wethouder Nanning-Mol over het nieuwe subsidieplan heeft de Gemeente geen reactie gegeven op onze brief, anders dan een ontvangstbevestiging. Op verzoek van Dhr. Nanning-Mol hebben wij de brief per e-mail naar hem gezonden op 10 april 2019.

In opvolging van deze brief hebben wij op **24 april 2019** een afspraak gehad om het Gemeentehuis met Dhr. Nanning Mol en mevr. S. Mol. Tijdens deze bespreking hebben wij wederom onze zorgen geuit en aangegeven dat wij niet met een strop om onze nek de huurovereenkomst willen gaan tekenen in december 2019.

Enkele zorgen zijn:

- De huurprijsberekening is bijna verviervoudigd ten opzichte van de oorspronkelijke huur, wij willen graag inzage in de berekening en de meer-jaren-onderhoudsplanung (MJOP) voor het clubgebouw. In de afgelopen 5 jaar is er geen onderhoud gepleegd aan het gebouw door de Gemeente ondanks dat hier jaarlijks reservering voor zijn gedaan.
- Er is geen directe relatie tussen de verhoogde huurprijs en de compensatie via de subsidieregeling. De Raad kan eenvoudig de compensatie laten vervallen, zonder dat de huurprijs wordt aangepast. Wij als vereniging worden dan geconfronteerd met een uitzonderlijk hoge huur zonder compensatie.

Op **5 juni 2019** hebben wij een vervolgesprek gehad met Dhr. Cramwinkel, mevr. S. Mol en Dhr. Nanning Mol. Hierin hebben wij wederom onze zorgen geuit en de toezegging gekregen dat wij inzage zouden krijgen in de MJOP en de exploitatiekosten van ons clubgebouw in de periode van 2015-2018.

Op **13 juni 2019** heeft mevr. S. Mol het exploitatiekostenoverzicht over de periode 2015-2018 gestuurd en een antwoord op een aantal van onze vragen op de brief van 20 december 2018. Uit haar antwoord blijkt dat de Gemeente voor een pand, dat een taxatiewaarde had van EURO 160.000 jaarlijks een MJOP-gemiddelde van EURO 14.322 gaat investeren. Naar aanleiding van haar e-mail hebben wij een aantal aanvullende vragen gesteld:

ter voorbereiding op onze bespreking van aanstaande woensdag, nog enkele vragen:

- Ik ben heel benieuwd wat de huurprijs is na aanpassing van de kaveloppervlakte, momenteel huren wij alleen het gebouw en niet de parkeerplaatsen voor het gebouw, dit is algemene ruimte, derhalve lijkt mij een oppervlakte van 280m2 realistischer dan 475 m2, maar dat is een detail;
- kunt u mij aangeven waarom de afschrijvingen met ruim 800 euro zijn gestegen in 2017/2018 tov 2016 terwijl er geen investeringen zijn gedaan?
- weet u al wat de afschrijvingstermijn is van ons vastgoed, hoe is er rekening gehouden met de eindige afschrijving in de huurprijsberekening?
- kunnen wij meer inzicht krijgen in het planmatige onderhoud wat gepleegd gaat worden volgens uw MJOP in de jaren 2018-2037. De door u berekende huurprijsstijging wordt grotendeels bepaald door het planmatige onderhoud. Daarnaast is er in 2018 geen planmatig onderhoud gepleegd en in 2019 ook nog niet. Zijn deze bedragen als "0", nihil opgenomen in uw MJOP berekening? Wij zijn erg benieuwd wanneer dit onderhoud gaat gebeuren en wat er zoal gaat plaatsvinden voor de reeds opgebouwde EURO 28.000,=.

Op **26 juni 2019** hebben wij een afspraak gehad met Mevr. Mol op het clubgebouw van Laurentius, tijdens deze bespreking werd ons gemeld dat de Gemeente vergeten was om de BTW mee te nemen in de MJOP berekening en het MJOP gemiddelde op ruim EURO 16.000 uit kwam. Op vragen uit die wij hebben gesteld hebben wij tijdens die bespreking geen antwoord gekregen. Men bleef vaag doen over de MJOP opbouw en de totstandkoming van de huurprijs voor het clubgebouw. Mevr. Mol gaf

aan dat zij nog terugkoppeling zou geven op de openstaande vragen, maar dat dat ivm. de vakantieperiode enige tijd op zich zou laten wachten.

Op **19 september 2019** hebben wij wederom een gesprek gehad op het Gemeentehuis, ditmaal met Dhr. Rozendaal en mevr. Brunet. Dit gesprek oogde constructief en hierin is de toezegging gedaan door dhr. Rozendaal dat wij inzage zouden krijgen in de totstandkoming van de huurprijs en de MJOP die voor ons clubgebouw is opgesteld.

Op **31 oktober 2019** ontvangen wij per e-mail de nieuwe huurovereenkomsten die ingaan per 01-01-2020. Tot onze grote verbazing is de huurprijs van het clubgebouw niet EURO 24.000 of 26.000, maar zelfs gestegen naar EURO 30.238.

Op **7 november 2019** heeft het laatste gesprek plaatsgevonden hier waren Dhr. Rozendaal, mevr. Brunet en Dhr. Kortleven vanuit de Gemeente bij aanwezig. Tijdens dit gesprek werd ons duidelijk gemaakt dat de huurprijs is wat het is en dat dit niet meer kan veranderen. Daarnaast werd ons gemeld dat de MJOP niet op basis van 20 jaar, maar zelfs op basis van 40 jaar is opgesteld nu.

Op onze vraag waarom de huurprijs in een jaar wel van EURO 24.000 naar ruim EURO 30.000 kan worden aangepast, maar niet omlaag hebben wij nog steeds geen antwoord gekregen, noch op de vraag of deze huurprijsverhoging niet alsnog door de Gemeenteraad moet worden goedgekeurd gezien de substantiële afwijking t.o.v. het oorspronkelijk goedgekeurde bedrag.

Wij vermoeden dat het meer-jaren-onderhoud dat nu jaarlijks wordt berekend voor een gebouw met een taxatiewaarde van EURO 160.000 nu ruim EURO 20.000 per jaar is.

#### **Onze zorgen en vragen:**

Los van de nog openstaande vragen uit voorgaande besprekingen willen wij u de volgende vragen stellen:

1. Nogmaals willen wij u vragen hoe de nieuw bepaalde huurprijs tot stand is gekomen, op basis van welke oppervlakte, in de eerste huurprijs berekeningen werd gesproken over een kavel oppervlakte van 44.000 m<sup>2</sup>. Tevens verzoeken wij wederom om financieel onderbouwd en inhoudelijk weer te geven welk planmatig onderhoud gepland staat in de komende 40 jaren volgens het MJOP.  
Aangezien wij nu bijna een jaar bezig zijn om op een redelijke en middelijke manier de totstandkoming van de huurprijs inzichtelijk te krijgen, spreekt de manier van handelen van de Gemeente geen "betrouwbare overheid" uit;
2. De compensatie-subsidieregeling geeft aan dat de subsidie uiterlijk op 1 maart in het subsidiejaar wordt uitbetaald, terwijl de huur over de eerste periode van 6 maanden schuldig is per aanvang van de periode, zijnde 1 januari. Het eerste verschuldigde bedrag is bij aanvang van de huurovereenkomst bepaald op € 18.263 terwijl wij nog geen zekerheid hebben dat de subsidieregeling wordt toegekend. Het college besluit pas na 1 januari of de subsidie wordt toegekend. Hoe verwacht u van ons dat wij deze periode gaan overbruggen?;
3. Bovenstaande huurprijsverhoging en het bedekt houden van de informatie spreekt weinig vertrouwen uit, mede in ogenschouw nemende de kostprijs-dekkende leges berekeningen die door de Gemeente zijn gedaan in het verleden en de aanpassingen die hiervoor nu moeten worden gedaan vanaf 2020;

4. Tevens is onze zorg, het onafhankelijk zijn van elkaar van de subsidie en de hoge huurprijs, niet opgelost. Voor ons als vereniging krijgen wij nu toch nog de strop omgelegd door de Gemeente en moeten wij de hoge huurprijs slikken. Het subsidieplan dat per 1-1-2020 is ingevoerd door de Gemeente Voorschoten heeft onze jaarlijkse subsidie al substantieel verlaagd, deze jaarlijkse exercitie maakt het voortbestaan van de verenigingen alleen maar onzekerder.

Dat de huurcompensatie-subsidieregeling voor onbepaalde tijd is vastgesteld wil niet zeggen dat deze op korte termijn kan worden aangepast, versoerd of helemaal kan vervallen, het jaarlijks opnieuw aanvragen en laten toetsen spreekt de onbepaalde tijd tegen;

5. Tot de dag van vandaag hebben wij geen reactie ontvangen van de Gemeente op onze vragen die wij hebben gesteld over het huurcontract.

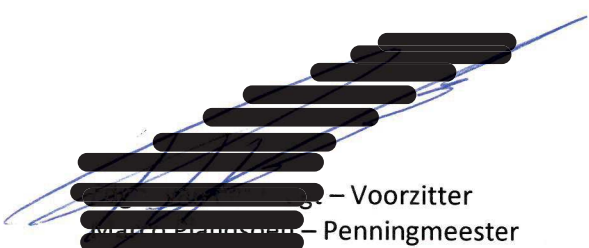
Het voortbestaan van veel verenigingen wordt door bovenstaande werkwijze van de Gemeente steeds lastiger. Wij willen u er op wijzen dat wij binnen ons clubgebouw een zevental Voorschotense Verenigingen huisvesten.

Verenigingen hebben het al lastig genoeg om in tijden van lagere subsidies en versnippering van de samenleving het hoofd boven water te houden. Deze exorbitante huurprijs hangt als een volgend zwaard van Damocles boven het verenigingsleven in Voorschoten.

Gezien de urgentie die is ontstaan door de lakse houding van de Gemeente Voorschoten verzoeken wij u, naast schriftelijke beantwoording van bovenstaande vragen, om de kostprijsdekkende huurprijzen met ten minste een periode van 1 jaar op te schorten.

In afwachting van uw reactie, verblijven wij.

Hoogachtend,  
Muziekvereniging Laurentius Voorschoten

  
[Redacted] – Voorzitter  
[Redacted] – Penningmeester

  
[Redacted]