



VOORSCHOTEN STERK

Datum	27 juni 2020
Steller vragen	Glenn Zeelt, Marleen Persoon, Esmée van Herk, Ad de Graaf en René Zoetemelk
Over agendapunt	Commissie B&B d.d. 2 juli 2020 Ambachts- en Baljuwhuis

Het college wordt verzocht de volgende vragen schriftelijk te beantwoorden:

Over het voornemen voor de verkoop van het A&B-huis zijn al vragen gesteld. De volgende aanvullende vragen zijn nog bij ons:

1. Wat betekent de verkoop van het A&B-huis voor onze begroting. Graag inzicht in de uitgaven en de inkomsten.

Antwoord: De verkoopprijs is ter inzage. De boekwaarde is nihil. Het verkoopbedrag zal volgens de spelregels van de nota schuldbeheersing aan de algemene reserve worden toegevoegd, waarbij enerzijds een bedrag zal vrijvallen dat betrekking heeft op voorziene uitgaven van o.a. onderhoud (€ 45.450,- p.j.) en anderzijds zijn er nog enkele openstaande posten voor bijvoorbeeld externe advisering bij de verkoop. Een totaal overzicht kan daardoor pas op een later moment verstrekt worden.

2. In de raadpleegbrief wordt aangegeven een tekort van 20.000 euro. Is een kostendekkende huur een optie?

Antwoord: Als de transactie om welke reden dan ook geen doorgang vindt, zal sowieso verhuren tegen de kostprijs of tegen een marktconforme prijs (afhankelijk van de functie) van toepassing zijn.

3. De huidige huurder wil een kleinschalig hotel realiseren en het A&B-huis aankopen. Kan hij zijn plannen ook realiseren als huurder van het pand? Zo neen, waarom niet?

Antwoord: Daar is niet over gesproken met deze huurder/investeerder, omdat het vooraf geen uitgangspunt was. Het is dan ook niet mogelijk daar nu een uitspraak over te doen.



VOORSCHOTEN STERK

4. Vorig jaar heeft het college de raad medegedeeld, dat er geen financiële noodzaak is om tot verkoop van het A&B-huis over te gaan. Is het college nog steeds deze mening toegedaan? Zo neen, waarom is het college van mening veranderd?

Antwoord: *De verkoop is niet nodig om de begroting structureel sluitend te krijgen en het pand maakt geen onderdeel uit van het herstelplan. Dat neemt niet weg dat het, kijkend naar de toekomst, voor realisering van het grote aantal ambities wenselijk is dat meer investeringsruimte beschikbaar komt door de verkoop van onroerend goed.*

5. (Pagina 1).

Vraag: Klopt het dat er nog geen onomkeerbare situatie is? Heeft het college nog de volstrekte vrijheid om:

- a. af te zien van de verkoop? of
- b. de verkoop via een openbare procedure te starten en aan de meest gunstige bieder te gunnen?

Antwoord 5a: *Er is geen onomkeerbare situatie, niet alleen ten aanzien van de verkoop, maar ook ten aanzien van de vergunningverlening.*

Antwoord 5b: *alvorens een andere procedure kan worden gestart, dient eerst de lopende procedure te worden afgerond.*

6. **Vraag:** Van wie komt het initiatief tot deze verkoopovereenkomst? Van de gemeente of van de huidige huurder?

Antwoord: *Van de huurder.*



VOORSCHOTEN STERK

7. **Algemeen** de gemeente stelt dat de huidige huuropbrengsten onvoldoende zijn om het pand goed te kunnen onderhouden en dat dit een van de redenen is om het pand te willen verkopen.

Vraag: betaalt de huidige huurder een marktconforme huur?

Antwoord: Neen. Minder dan marktconform.

Vraag: welke huurprijs is nodig om voldoende middelen te genereren om het pand goed te onderhouden en geen achterstallig onderhoud op te lopen?

Antwoord: Niet paraat op dit moment en niet berekend, omdat het college uitgaat van verkoop, zoals bekend. Wel staat vast dat een verhoging van de huurprijs bij voortzetting van de huur zal volgen conform de daarvoor geldende spelregels.

8. **(Pagina 3)**. heeft de gemeente zich op enigerlei wijze verplicht het pand aan de huurder te verkopen? Of is gunning aan een andere partij nog mogelijk?

Antwoord: Zie het antwoord op vraag 5.

9. **Pagina 3. (Voorwaarden verkoop, Algemeen)**. In de raadpleegbrief staat "3. De gemeente zal zich inspannen bij het traject van de aanvraag door Koper tot het verkrijgen van de benodigde vergunningen,"

Vraag: Is het toegestaan dat de gemeente zijn publiekrechtelijke bevoegdheden gebruikt om een privaatrechtelijk belang na te streven?

Antwoord: Neen. Vandaar deze formulering. De publiekrechtelijke weging en toetsing is net als het privaatrechtelijke relevant maar draagt een ander karakter. Instemming met het één impliceert dus niet instemming met het ander. Daarom is een voorbehoud van onherroepelijke vergunningverlening gemaakt.



VOORSCHOTEN STERK

10. Pagina 4. (Voorwaarden Verkoop, punt 6). Er staat “*In de koopovereenkomst wordt een voorkeursrecht en/of anti-speculatiebeding opgenomen*”

Vraag. Is een recht op eerste terugkoop hetzelfde als een anti-speculatiebeding?

Antwoord: *Een anti-speculatiebeding betreft het tegengaan van speculatie, waarbij de koper binnen een korte periode na aankoop, direct zou doorverkopen, tegen betere voorwaarden dan bedongen met de gemeente. Met de verkoopvoorwaarden op basis van marktconformiteit wordt dat al voorkomen door het 1^e recht van koop te bedingen, in het geval de Koper tot (speculatieve) doorverkoop zou willen overgaan.*

11. Vraag. Is een clause met het recht van terugkoop voor de geïndexeerde initiële aankoopwaarde, vermeerderd met de investeringen van de eigenaar niet een meer zuivere vorm van een anti speculatiebeding? Ja of Nee?, zo nee, waarom niet?

Antwoord: *Terugkoop kan alleen tegen de dan geldende marktwaarde, die moet worden getaxeerd, op het moment van terugkoop. Als het pand op dat moment in de tijd meer of minder waard is geworden, volgens een dergelijke taxatie, dan zal die marktwaarde in beginsel gelden als de terugkoopprijs.*

12. Pagina 4. (Waarborgen publieke functie, punt 10)

Zie het kettingbeding “*dat de eigenaar het pand steeds ten nutte der ingezetenen van de gemeente Voorschoten, zoveel maar enigszins mogelijk is, beschikbaar zal stellen zonder onderscheid van richting, zoals de erflater steeds gedurende zijn leven getracht heeft het ten nutte der ingezetenen van Voorschoten te doen strekken.*”

Vraag. Betekent het kettingbeding, dat de winsten van het eigendom van het pand ten nutte van de ingezetene horen te zijn? Ja of Nee?, zo nee, waarom niet?

Antwoord: *Nee, het beding ziet op gebruik, maar ziet niet op verkoopopbrengsten.*



VOORSCHOTEN STERK

13. Pagina 4. (Waarborgen publieke functie, punt 11.b.ii)

Vraag. Is hier sprake van gedwongen winkelnering? M.a.w. mogen gebruikers van de publieke functie voor hun eigen consumpties zorgen? Ja of Nee?, zo nee, waarom niet?

Antwoord: *Dit is een punt van nadere uitwerking. In overleg met de nieuwe eigenaar kan worden afgesproken in welke mate dat het geval kan zijn.*

14. Pagina 4. (Waarborgen publieke functie, punt 11.b.ii)

Vraag. Betekent “Eigenaar kan derhalve tenminste 215 dagen beschikken over de zaal X” dat het mogelijk is dat de onverhuurbare dagen voor de gemeenschap zijn en de rendabele dagen voor de eigenaar? Ja of Nee?, zo nee, waarom niet?

Antwoord: *De vraag wat “rendabele” dagen voor de eigenaar zijn en wat die voor een organisatie zijn, is niet gedefinieerd. In principe op alle dagen in het jaar tot een maximum van 150 de ruimte beschikbaar voor de publieke functie.*

15. Pagina 5. (Waarborgen publieke functie, punt 11.b.v)

Vraag. Welke bevoegdheden heeft het genoemde A&B-huis overleg?

Antwoord: *Dat is nog niet in detail uitgewerkt. Gedacht moet worden aan praktische zaken zoals het agendabeheer, toetsen welke functies vallen onder publieke functie, gebruiksarrangementen publieke functie, afspraken over gebruik (huisregels), enzovoort.*

16. Pagina 5. (Opbrengst)

Vraag. Wordt alle aanwezige losse inventaris verwijderd?

Antwoord: *In principe wordt het pand opgeleverd in de huidige staat, inclusief de inventaris.*



VOORSCHOTEN STERK

17. Pagina 6. (Kanttekeningen)

Vermeld wordt “*Als de verkoop niet doorgaat, dan blijft de gemeente eigenaar van het vastgoedobject wat een (hoofdzakelijk) commerciële horeca-functie heeft. Het beheren van vastgoed met een dergelijke (commerciële) functie past niet in de beleidsdoelstellingen voor vastgoed en brengt risico’s met zich mee (beheer, onderhoud, exploitatie).*”

Vraag: Waaruit blijkt dat een commerciële horecafunctie de (oorspronkelijke) bedoeling is van het pand?

Antwoord: *De feitelijk situatie is al sinds jaar en dag dat het A&B huis hoofdzakelijk voor (commerciële) horeca-activiteiten en bijeenkomsten wordt gebruikt en daar voorziet het bestemmingsplan ook in, zoals dat ook voor meerdere andere panden geldt in de Voorstraat, met als bijzonderheid dat op het Ambachtshuis het beding ligt van de publieke functie.*

18. Vraag. Is het uitgesloten dat het pand een andere dan een commerciële horecafunctie krijgt?

Antwoord: *Nee, echter dan zou er een bestemmingsplanwijziging voor (dat deel van) de Voorstraat moet worden doorgevoerd.*

19. Pagina 6. (Duurzaamheid)

Vermeldt wordt “*Gelet op de keuze voor verkoop aan de zittende huurder is duurzaamheid op dit moment niet relevant.*”

Vraag. Wiens keuze is dit? Is deze keuze gebaseerd op een evaluatie van meerdere aanbieders? Wat gaf de doorslag?

Antwoord: *Een rijksmonument is uitgezonderd van de wetgeving om duurzaamheidsmaatregelen door te voeren, zodat aangepast voorzieningen kunnen worden getroffen. En bij (het voornemen tot) verkoop wordt door de verkoper niet meer*



VOORSCHOTEN STERK

geïnvesteed, maar wordt het besluit op welke wijze te verduurzamen overgelaten aan de nieuwe eigenaar, die moet gaan voldoen aan alle wet- en regelgeving die gelden.

* Aangeven wat van toepassing is.

Toelichting (indien nodig):

Toelichting schriftelijk indienen van vragen om inlichtingen.

Ieder raadslid heeft het recht om vragen te stellen aan het college en de burgemeester. Het college en de burgemeester hebben namelijk een zgn. informatieplicht, zowel actief als passief. Dat is geregeld in de Gemeentewet, artikelen 155, 169 en 180.



VOORSCHOTEN STERK

Dit betekent niet dat het college en de burgemeester verplicht zijn alle gevraagde informatie te geven. De informatie moet nodig zijn om de raad in staat te stellen zijn taak uit te oefenen.

De wijze van het stellen vragen en de wijze van beantwoorden vereisen een zekere discipline. Enerzijds is het verstandig goed na te denken wat wel of niet wordt gevraagd, want elke vraag genereert werk en daarmee kostbare tijd. Anderzijds moeten het college en de burgemeester verstandig omgaan met de beantwoording, door snel en adequaat te reageren.

Om het proces van vragen stellen en beantwoorden in goede banen te leiden zijn voor de verschillende soorten schriftelijke vragen zgn. formats ontwikkeld. De bedoeling daarvan is dat op de juiste wijze wordt voorgesorteerd en dus niet verschillende soorten vragen en onderwerpen door elkaar gaan lopen. Door de ingediende vragen te registreren per format is er ook een betere regie op de beantwoording.

In de praktijk wordt onderscheid gemaakt tussen:

- vragen die bedoeld zijn om nadere uitleg/informatie te verkrijgen over agendapunten (meestal raadsvoorstellen) in een aanstaande commissie- of raadsvergadering en;
- vragen die daar los van staan, vooral politiek-inhoudelijk.
- Een aparte categorie vormen de verzoeken om informatie zoals bedoeld in de Verordening op de ambtelijke bestand. Het gaat dan om feitelijke informatie van geringe omvang en om documenten die reeds openbaar en dus beschikbaar zijn.

Voor deze drie soorten vragen kennen we drie formats, t.w. resp.:

- Het format technisch-informatieve vragen over lopende agendapunten
- Het format schriftelijke vragen van politiek-inhoudelijke aard.



VOORSCHOTEN STERK

- Het format vragen op grond van de Verordening ambtelijke bijstand c.a.

Voor het indienen van vragen moet altijd een format worden gebruikt. Alle vragen moeten bij de griffie worden ingediend. Deze zorgt voor doorgeleiding naar het juiste orgaan.