Vraag: 68
Indiener: Jan Vroomans
Betreft: vervolgvragen juridische toets garantstelling Molenbroek BV
D.D. : 2 oktober 2019

1. *Indien u met **niet op de openbare lijst zetten** doelt op geheimhouding, dan vernemen wij een motivering voor de geheimhouding inclusief verwijzing naar het juiste Wob artikel en de duur van de geheimhouding.*

   Op de stukken is geen geheimhouding opgelegd op grond van de Gemeentewet. Niet op de openbare lijst zetten betekent dat er niet gekozen is voor actieve openbaarmaking. Het actief openbaar maken van stukken kan mogelijk de uitvoering van het raadsbesluit belemmeren.

2. *Wanneer heeft het college dit juridisch advies ontvangen?* (= het advies m.b.t. een kettingbeding en garanties op basis van een kwalitatieve verplichting)

   Het advies is op 26 juni 2019 ontvangen.

3. De VVD heeft tijdens de raadsvergadering van 4 juli 2019 diverse malen gesteld en gewaarschuwd dat een kettingbeding niet de juiste garanties biedt voor de exploitatie fase van 20 jaar. Als wij het antwoord lezen vanuit het college, dan wordt ons standpunt en waarschuwingen in de raad nu door het college onderschreven.
   De wethouder heeft tijdens de raadsvergadering echter een aantal malen herhaald dat met betrekking tot de garantstelling het juridisch advies vanuit de organisatie is gevolgd.
   De VVD komt tot de conclusie dat de garantstelling zoals schriftelijk is toegezegd door Molenbroek BV (=kettingbeding) tijdens de raadsvergadering van 4 juli 2019 niet overeen kwam met het advies vanuit de juridische afdeling van onze gemeente = garanties op basis van een kwalitatieve verplichting (artikel 6:252 BW.
   Klopt deze conclusie? Graag antwoord met toelichting.

   Het advies van juridische zaken met betrekking tot de kwalitatieve verplichting is verwerkt in het raadsvoorstel, zie de ondertekende Adviesnota aan de raad Zaaknr: 45478-2019, pag. 3. Zoals in de Adviesnota staat:
   “Het door hen aangeboden kettingbeding biedt eveneens zekerheid, mits daaruit blijkt dat gewaarborgd wordt “dat het zwembad beschikbaar blijft” en “Molenbroek geeft aan 100% zekerheid te bieden dat er zowel financieel als zwemtechnisch 20 jaar lang geen risico’s zijn voor de gemeente”, zoals Molenbroek Gemert BV stelt in haar brief van 18 april jl. Om dat te borgen wordt juridisch geadviseerd om het kettingbeding om te zetten in een kwalitatieve verplichting (artikel 6:252 BW). Deze adviezen nemen wij over in de uitwerking van de hiervoor genoemde overeenkomst en vormen o.i. geen belemmering gezien de schriftelijke toezeggingen van Molenbroek Gemert BV.”

4. Waarom is het ambtelijk advies niet voor het raadsbesluit van 4 juli met Molenbroek BV juridisch geregeld. Graag toelichting.

   Zie het antwoord op vraag 3: “Deze adviezen nemen wij over in de uitwerking van de hiervoor genoemde overeenkomst en vormen o.i. geen belemmering gezien de schriftelijke toezeggingen van Molenbroek Gemert BV.”

   Dit is conform de beslispunten 8 en 10 van het voorgestelde en uiteindelijke raadsbesluit d.d. 4 juli 2019, waarin staat:

   8. afdwingbare voorwaarden opnemen in de te sluiten contracten v.w.b. gebruik en beheer van de zwembadfaciliteiten;
   10. voor renovatie van het Fitland-bad op voorhand afdwingbare voorwaarden op te nemen in de te sluiten (concept)contracten v.w.b. de fasen van verdere ontwikkeling, de realisatie, ingebruikname en reguliere exploitatie en daarbij het gebruik en beheer van de zwembadfaciliteiten.

5. Is de toegezegde kettingbeding van Molenbroek BV inmiddels omgezet in een garantstelling via een kwalitatieve verplichting (artikel 6:252 BW)? Indien niet het geval graag toelichting.

   Op dit moment loopt het proces om uitvoering te geven aan het raadsbesluit. Dit moet resulteren in een naleefbare overeenkomst(en) / akte(s) / bankgarantie. Hierbij wordt vanuit gemeenteoptiek bij de uitvoering van het raadsbesluit geopteerd voor een constructie die de meeste zekerheid biedt. Hierbij wordt naast de kwalitatieve verplichting ook naar een goederenrechtelijk recht (erfpacht) gekeken. Een goederenrechtelijk recht is een sterker recht.

6. Indien wel, wanneer is dit met Molenbroek BV overeengekomen.

   Zie antwoord vraag 5.

7. Wanneer een curator bij een faillissement het vastgoed verkoopt waar een kwalitatieve verplichting op rust, gaat deze verplichting dan altijd over naar de nieuwe eigenaar?

   Dat is afhankelijk van het moment dat een kwalitatieve verplichting in de openbare registers wordt ingeschreven (voor of na faillissement). Indien een kwalitatieve verplichting voor een faillissement in de openbare registers is ingeschreven gaat deze, in beginsel, over naar de nieuwe eigenaar.

8. Wanneer het vastgoed nog in de boedel zit, is een curator gedurende deze periode dan gehouden aan de kwalitatieve verplichting op het vastgoed?
   Zie antwoord vraag 7. Mochten de vragen eventueel vervolgvragen oproepen is er de mogelijkheid om een gesprek aan te gaan met onze jurist(en).