

Aan: de gemeenteraad

Zaaknummer
2021-186565/

Bezoekadres
Capucijnerplein 1
6021 CA Budel

Datum: 23 december 2021

Betreft: beantwoording schriftelijke vragen van dhr. Boonen inzake verkoop
Hogeweg 1-3a Maarheeze, incl. Harlekyn

Postadres
Postbus 2090
6020 AB Budel
www.cranendonck.nl

Contactpersoon
T van Kessel
T 0495431241
E t.vankessel@cranendonck.nl

Beste dames/heren,

Op 30 november 2021 heeft gemeenteraadslid de heer Boonen vragen gesteld over de verkoop van Hogeweg 1-3a te Maarheeze, incl. Harlekyn.

INHOUDELIJKE BEANTWOORDING

- Is het college bereid alle documenten die een relatie hebben met de verkoop van Hogeweg 1-3a te delen met de gemeenteraad? Daaronder verstaan wij uitdrukkelijk ook mailverkeer en andere informatiedragers dan alleen de officiële documenten.

Ja, het college zal alle informatie delen om de raad in staat te stellen haar controlerende rol goed te vervullen. Zodra we dit proces afronden zal het college, zoals toegezegd, een terugkoppeling geven aan uw gemeenteraad.

In eerdere antwoorden heeft het college aangegeven dat de nieuwe eigenaar bereid was het pand te verhuren aan Harlekyn 'in eerste instantie voor 10 jaar'. Inmiddels is duidelijk dat de eigenaar het pand voor maximaal 10 jaar wil verhuren aan Harlekyn.

- Sinds wanneer weet de gemeente dat de eigenaar het pand voor maximaal 10 jaar wil verhuren?

Dit is niet juist het is nog steeds zoals eerder gemeld in eerste instantie voor 10 jaar. Momenteel werken partijen aan een verdere uitwerking van de huurovereenkomst.

- Maakt deze termijn op enigerlei onderdeel uit van de afspraken die formeel of informeel zijn gemaakt tussen gemeente en koper?

Nee, uitgangspunt van de verhuurder is een huurovereenkomst op basis van een ROZ model huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7: 230a BW. Hierin is een overeenkomst van 10 jaar standaard.

- Is het college het met ons eens dat dit dus in feite een huuropzegging-op-termijn betekent en wel per 31-12-2029?

Nee, 'in eerste instantie' geeft ook aan dat verlenging mogelijk is. Hoe dit vorm wordt gegeven is o.a. ook onderwerp van gesprek.

Een eigenaar van een pand is verantwoordelijk voor wat er met een huurder van een pand gebeurt na de verkoop. Zie ook de Rakerstraat.

Deze stelling is onjuist. Het hangt af wat huurder en verhuurder overeenkomen. In de casus van de Rakerstraat wilde de koper het pand leeg en ontruimd ter beschikking hebben. Om die reden hebben huurder en verhuurder een gezamenlijke oplossing gezocht en gevonden in de verhuur van het pand Stationsstraat 50 te Maarheeze.

In de casus Harlekyn ligt dat anders. Harlekyn huurt van de gemeente een pand dat is verkocht; Harlekyn wil blijven huren. Uitgangspunt bij een pand dat verhuurt is en wordt verkocht is de rechtsbescherming die geregeld is in Boek 7 artikel 226 (7:226BW)

Koop breekt geen huur. Kort samengevat wordt hier bepaald dat de inhoud van de huurovereenkomst in stand blijft zoals die was gesloten met de oude eigenaar.

- Op welke wijze heeft het college als eigenaar van het pand met de huurder gecommuniceerd over de verkoop en de mogelijke wijzigingen die daaruit zouden kunnen voortvloeien in de huurtermijn en voorwaarden? Huurders wisten al enkele jaren dat het pand verkocht ging worden.

We hebben de verkoop met het bestuur van Harlekyn besproken en daarbij aangegeven dat de verkoop en vooral de gevolgen hieruit voor Harlekyn samen met hen besproken zouden gaan worden en dat we er zo samen voor zouden zorgdragen dat er voor hen een nieuwe overeenkomst zou komen. De aankopende partij heeft aangegeven vanuit dezelfde grondhouding hieraan mee te werken.

- Heeft het college deze wijzigingen getoetst aan het huurrecht en de rechtsbescherming die een huurder geniet? En wat is de uitkomst geweest van deze toets?

Definitieve wijzigingen zijn pas duidelijk na afronding gesprekken. Toetsing vooraf is niet noodzakelijk rechtsbescherming vloeit voort uit de wet. (zie hierboven)

Harlekyn draait vrijwel volledig op subsidie. De nieuwe eigenaar gaat een 'maatschappelijke huur' vragen. Er moeten bovendien de nodige aanpassingen in het pand plaatsvinden. De gemeente betaalt ook de energiekosten voor Harlekyn.

- Kan het college aangeven wat het totale kostenplaatje wordt voor de gemeente van deze nieuwe situatie, afgezet tegen een beperkte huurtermijn van 10 jaar?

De gemeente hoeft geen extra investeringen te doen voor eventuele aanpassingen aan het pand. De gesprekken om te komen tot een nieuw huurcontract lopen nog. Daaruit komen eventueel aan de gemeente toe te rekenen kosten in beeld.

- Wat zijn de meerkosten voor de gemeente ten opzichte van de situatie voor 1-1-2021?

Zoals ook bij de vorige vraag vermeld lopen de gesprekken om te komen tot een nieuw huurcontract nog. Daaruit komen eventueel aan de gemeente toe te rekenen kosten en meer of minder kosten in beeld.

En tot slot:

- Op welke wijze worden afspraken die worden gemaakt tussen de gemeente en Harlekyn vastgelegd en kan het college de raad inzage verschaffen in deze afspraken?

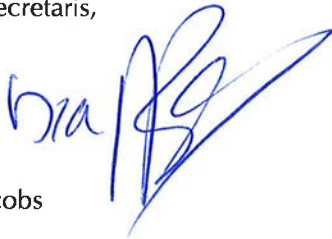
Afspraken worden schriftelijk vastgelegd en digitaal opgeslagen in het zaaksysteem van de gemeente. De raad krijgt terugkoppeling van de gemaakte afspraken.

Met vriendelijke groet,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN CRANENDONCK,

De secretaris,

De Burgemeester,



E. Jacobs

F.A.P. van Kessel

