

RAADSINFORMATIEDOCUMENT GEMEENTE WATERLAND

Nummer	: 157-106
Onderwerp	: Mogelijke verkoop De Waegh
Portefeuillehouder	: drs. A.A. van Nieuwkerk
Contactpersoon	: T. van Went
Datum	: 17 december 2019

Kennisnemen van

het collegebesluit om De Waegh en dienstwoning te verkopen.

Inleiding

Geschiedenis en situatie

Waegh is een Oudhollands woord voor weeghuis. De huidige Waegh stamt uit 1668, welke is opgetrokken uit de restanten van zijn voorganger. Het gebouw was oorspronkelijk in gebruik voor het wegen en verhandelen van boter, kaas en granen. Door de eeuwen heen heeft het gebouw ook dienst gedaan als vergaderruimte van de vroedschap en bood het onderdak voor de schutterij en brandweer. Tot op heden dient de Waegh als restaurant welke de afgelopen jaren een paar keer van eigenaar (lees: huurder van de gemeente) is gewisseld.

De Waegh bestaat uit twee objecten, te weten:

- Middendam 5 – oude brandweerkazerne, nu keuken van het restaurant (begane grond) en dienstwoning (eerste verdieping en zolder), geen monument zijnde;
- Middendam 7 – oud weeghuis en beurs, nu restaurant met terras, Rijksmonument zijnde.

Beheer en onderhoud

De Waegh is in eigendom van de gemeente en wordt op dit moment verhuurd. De huidige huurders klagen over de hoge energielasten en hebben daarbij diverse wensen ten aanzien van bewoonbaarheid van de dienstwoning. De woning werd de afgelopen decennia niet als zodanig gebruikt en diende als opslag van het restaurant. Er was daarom geen aanleiding om investeringen te doen de woning op bouwbesluitniveau te houden. Het huurcontract omschrijft deze ruimte echter wel als dienstwoning en de huidige huurders willen deze ook als zodanig gaan gebruiken.

Mede gezien deze ontstane situatie, maar ook los daarvan kan worden afgevraagd of het de kerntaak van de gemeente is De Waegh te beheren en te verhuren. Het is in het belang van de gemeente om verkoop te overwegen met als uitgangspunt de borging van goed onderhoud voor De Waegh. Hieronder wordt toegelicht waarom het college van mening is dat De Waegh kan worden overgedragen aan een erfgoedorganisatie.

Samenvatting

Redenen om De Waegh te verkopen

De Waegh wordt tot op heden gebruikt en verhuurd als horecaonderneming en bijbehorende dienstwoning. Het is niet de corebusiness van de gemeente om dergelijke monumentale panden te verhuren, die bovendien een commercieel doel dienen. Er zijn tevens diverse organisaties die monumentaal onderhoud en verhuur als hoofddoel hebben. Dit met als resultaat dat een monument als De Waegh nog beter kan worden onderhouden. De huurders kunnen bovendien (een nog) betere service verwachten van een organisatie die daar op is ingericht.

Naast de (begrote) planmatige onderhoudskosten zijn er investeringen nodig om de dienstwoning weer bewoonbaar te maken. De Waegh is tevens zeer slecht geïsoleerd en heeft hoge stookkosten. Conform het vastgestelde Gebouwenbeheerplan 2018-2037 moet er in 2019 een advies worden uitgebracht voor het verduurzamen van De Waegh. Hiervoor zijn vooralsnog geen middelen beschikbaar gesteld. Ook de funding van Middendam heeft op termijn naar verwachting herstel nodig. Al deze kosten worden bij verkoop uitgespaard. Zie ook de financiële bijlage (deze ligt vertrouwelijk ter inzage bij de griffier).

Het onderhouden en verhuren van De Waegh vraagt tevens om inzet van de eigen dienst van de gemeente. Deze inzet is na verkoop niet langer noodzakelijk. Gemiddeld kost het onderhouden en verhuren van De Waegh jaarlijks 55 uur aan inzet eigen dienst. Deze uren lopen op bij eenmalige projecten zoals bijvoorbeeld funderingsherstel.

Waarom verkoop aan Stadsherstel Amsterdam?

Stadsherstel Amsterdam is een erfgoedorganisatie met als hoofddoel goed onderhoud van monumenten. Ze beheren inmiddels ruim 600 monumentale en beeldbepalende panden zoals bijvoorbeeld de Vondelkerk en De Duif in Amsterdam, allen in goede staat van onderhoud. Zij hebben dan ook een restauratieomzet van gemiddeld tien miljoen euro per jaar. De organisatie is helemaal ingericht op beheer en verhuur van dergelijke panden als De Waegh, ze verhuren 80% van hun eigendom. Vandaar dat zij ook een betere service kunnen bieden aan de huurders van De Waegh.

Stadsherstel heeft ook aangegeven zeer geïnteresseerd te zijn in eventuele koop van De Waegh en heeft tevens een relatief hoog bod uitgebracht, zie financiële paragraaf. Ze zijn verder zeer transparant op de wijze waarop zij De Waegh zouden kunnen exploiteren. Stadsherstel heeft een rendementsberekening geleverd waarbij is uitgegaan van een exploitatietermijn van 50 jaar.

Stadsherstel Amsterdam is een naamloze vennootschap, gesteund door beleggers zoals diverse Nederlandse banken, maar heeft geen winstoogmerk. Aandelen hebben een nominale waarde, de beleggers krijgen een vaste (lage) rente over hun investering en kunnen niet profiteren van een waarde stijging van het vastgoed. Beleggers kunnen tevens niet profiteren van eventuele verkoop van Stadsherstel Amsterdam. In de statuten is vastgelegd dat bij verkoop het overtollig saldo naar het restauratiefonds gaat en niet naar de aandeelhouders. Deze statuten kunnen tevens niet gewijzigd worden zonder instemming van het restaurantfonds en de minister van Financiën. Hiermee is goed onderhoud van De Waegh op de lange termijn gewaarborgd.

Erfgoedorganisatie Hendrik de Keyzer heeft aangegeven geen interesse te hebben voor De Waegh. Bovendien geeft zij aan dat de stichting alleen panden overneemt 'om niet', en vaak ook een 'bruidsschat' vraagt om het onderhoud van de komende jaren te kunnen bekostigen.

De huidige huurders hebben tevens aangegeven open te staan voor mogelijke koop van De Waegh. Zij hebben als concept bod echter een veel lager bedrag geboden dan Stadsherstel Amsterdam. Zie verder de financiële paragraaf.

Kanttekeningen

Bij verkoop van De Waegh is een van de meest kenmerkende monumenten van Monnickendam bij verkoop niet langer eigendom van de gemeente. De Waegh is onlosmakelijk verbonden met de geschiedenis van Monnickendam. Het idee dat een belangrijk monument als De Waegh niet langer gemeentelijke eigendom is kan daarom zeer tegenstrijdig voelen. Daarbij verliest de gemeente invloed op het beheer en onderhoud. Het pand geniet echter een beschermde status van een Rijksmonument, en zal daarmee altijd bestaan en onderdeel uitmaken van Monnickendam. De Monumentenwet is van kracht welke diverse verplichtingen met zich mee brengt. In de verkoopakte kunnen tevens duidelijke afspraken worden gemaakt over het beheer en onderhoud. Verder kan als kettingbeding worden opgenomen dat bijvoorbeeld bij een onverhoopt faillissement de eerste verkoop aan de gemeente wordt aangeboden. De vraag is daarom met name hoe dit pand nog beter onderhouden kan worden, zodat het zijn uitstraling behoudt en men in lengte van dagen van dit monument kan genieten.

Een andere overweging is dat een commerciële partij eventueel een hoger bod kan uitbrengen bij verkoop onder opbod. Dit is wel nog de vraag, aangezien de huidige huurders (ook een commerciële partij) een relatief laag concept bod hebben gegeven. Een dergelijke partij zal echter het onderhoud van het monument nooit eerste prioriteit (kunnen) geven. Bij gebrek aan inkomsten kan het monument daarmee in verval raken. Dit risico is vrijwel nihil bij een organisatie als Stadsherstel Amsterdam.

Financieel

Er is marktonderzoek gedaan naar mogelijke verkoop van De Waegh. De cijfers behorende bij dit onderzoek zijn gepresenteerd in de financiële bijlage behorende bij dit raadsinformatiedocument. Gezien de onderhandelingspositie van de gemeente en bedrijfsgevoelige informatie van derden is deze bijlage vertrouwelijk en in te zien bij de griffier.

Jaarlijkse kosten

De jaarlijkse dotatie aan de onderhoudsvoorziening voor De Waegh bedraagt gemiddeld € 37.498,- tot en met het jaar 2037. De overige kosten zijn € 2.658,-. De jaarlijkse huurinkomsten bedragen momenteel € 42.133,-. De jaarlijkse dotatie wordt driejaarlijks bijgesteld aan de hand van inspecties. Zo zijn de geraamde kosten binnen het huidige Gebouwenbeheerplan voor de jaren 2018 t/m 2020 gemiddeld € 46.042,- per jaar. Derhalve zou geconcludeerd kunnen worden dat de huidige huurinkomsten min of meer kostendekkend zijn voor het planmatige onderhoud en de overige lasten. De dotatie is echter exclusief investeringen voor duurzaamheid of renovaties. Deze investeringen worden separaat aangevraagd.

Samenvattend: Het deel van de voorziening gebouwen bestemd voor onderhoud van de Waegh is eind 2019 nul. De geplande toevoegingen aan de voorziening in toekomstige jaren van € 37.498,-, de overige kosten € 3.000,- en de huurinkomsten zijn per saldo € 1.635,-. Nu verkopen heeft dus financieel nauwelijks effect in de exploitatie.

Taxaties De Waegh

Zie vertrouwelijke bijlage.

Eerste bod Stadsherstel Amsterdam

Stadsherstel Amsterdam NV heeft een concept rendementsberekening gemaakt voor de komende 50 jaar. Zoals eerder aangegeven hebben zij geen winstoogmerk en gaan uit van een sluitende exploitatie. Ook hebben zij rekening gehouden met kosten om de dienstwoning weer bewoonbaar te maken, waaronder het isoleren van de woning. Rekening houdend met die kosten hebben zij een eerste 'conceptbod' (zie bijlage) gedaan. Wel geven zij aan De Waegh nog nader te willen inspecteren, om exact te kunnen bepalen welke onderhoudskosten hiermee gemoeid zijn. De uitkomsten hiervan hebben een direct resultaat op het bod wat zij kunnen doen.

Het conceptbod van Stadsherstel Amsterdam is lager dan de in de bijlage opgegeven taxatieswaardes, maar toch relatief hoog te noemen voor een erfgoedorganisatie. Ter vergelijking, een gelijkwaardige organisatie als stichting Hendrik de Keyser wil er in principe geld bij als we het pand aan hen zouden willen overdragen. Met een enigszins lager bod koopt de gemeente in feite de borging af voor goed onderhoud op de lange termijn.

Daarnaast blijft het de vraag wat de verkoopopbrengst is als De Waegh via openbare verkoop verkocht wordt. Het lopende (door wet beschermde) huurcontract, de monumentale status en het feit dat het pand vrij onderhoudsintensief is kan een beperking betekenen qua mogelijkheden voor een commerciële partij. Het conceptbod van de huidige huurders (waarbij het huurcontract zelfs zou komen te vervallen) lijkt dat beeld te bevestigen.

Effect begroting

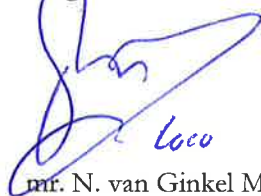
Eventuele verkoop van de Waegh heeft geen effect op de balans en exploitatiebegroting ten aanzien van kapitaallasten. De Waegh is namelijk al geruime tijd afgeschreven tot nihil. De verkoopopbrengst kan worden gestort in de algemene reserve. De bestaande voorziening voor gebouwen bevat geen bedrag meer voor onderhoud de Waegh als het reeds geplande onderhoud in november '19 t/m januari '20 is uitgevoerd.

Tot slot

Gezien de getaxeerde waardes en het benodigde onderhoud en verduurzaming voor De Waegh is het aanbod van Stadsherstel Amsterdam redelijk gunstig. Te meer omdat bij deze partij het behoud van het monument is gewaarborgd.

Conform de financiële verordening heeft de raad de mogelijkheid haar wensen of bedenkingen te uiten op het voorgenomen besluit van het college De Waegh te verkopen. Zodra de verkooponderhandelingen zijn afgerond worden de resultaten hiervan aan u voorgelegd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'N. van Ginkel', with the word 'Loco' written in blue ink below it.

mr. N. van Ginkel MPM
gemeentesecretaris/algemeen directeur

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'L.M.B.C. Kroon'.

L.M.B.C. Kroon
burgemeester