

RAADSVRAGEN ZONDER ANTWOORD

Nummer : 157-128
Onderwerp : verkoop van De Waegh
Portefeuillehouder : drs. A.A. van Nieuwkerk
Datum : 6 januari 2021

Vragen van de fractie van VVD Waterland aan het college van burgemeester en wethouders (ingezonden 6 januari 2021):

Tijdens de voorbereidende vergadering van 17 december 2020 heeft onze fractie in het debat over de voorgenomen verkoop van De Waegh aan Stadsherstel Amsterdam N.V. een groot aantal vragen gesteld die uiteindelijk niet door uw college zijn beantwoord. Hoewel het eenvoudige vragen betrof, gebaseerd op de informatie die uw college zelf heeft verstrekt, gaf de wethouder tijdens de vergadering aan niet te kunnen antwoorden. Onder normale omstandigheden zouden de vragen schriftelijk zijn beantwoord, waarna in de eerstvolgende raadsvergadering besluitvorming zou hebben plaatsgevonden. De meerderheid van de raad achtte besluitvorming nog diezelfde avond opportuun, zodat beantwoording van onze vragen niet meer aan de orde kon komen.

Bij dezen leggen wij uw college alsnog onderstaande vragen voor en zien uw gemotiveerde beantwoording graag tegemoet.

Vraag 1

Is er in de koopovereenkomst geborgd dat de gemeente kan voorkomen dat er in de toekomst een McDonald's of Domino Pizza wordt gevestigd in De Waegh in de situatie dat dit gebruik overeenkomstig het bestemmingsplan is en ook voldaan is aan de redelijke eisen van welstand? Zo ja, in welk artikel van de overeenkomst? Zo niet, waarom heeft uw college een dergelijk waarborg niet opgenomen in de overeenkomst?

Vraag 2

Tot aan de verkoop van De Waegh (Middendam 5-7 te Monnickendam) aan Stadsherstel Amsterdam N.V. ontving de gemeente Waterland elke maand huurinkomsten. Met betrekking tot de hoogte van de huur heeft uw college ons verscheidene malen geïnformeerd:

- in raadsinformatiedocument 157-106 d.d. 17 december 2019 schrijft uw college op pagina 3: 'De jaarlijkse huurinkomsten bedragen momenteel € 42.133,-';
- in raadsinformatiedocument 157-123 d.d. 17 november 2020 schrijft uw college op pagina 2: 'De structurele huurinkomsten (...) zijn momenteel voor dit adres € 3.617,52 per maand', wat overeenkomt met € 43.410,24 per jaar;
- in de conceptkoopovereenkomst d.d. 12 november 2020 lezen we in artikel 2, onderdeel j, subonderdeel 1: 'De Gebruikseenheid is heden verhuurd voor (...) € 4.813,17 (...) per maand'.

Graag ontvangen wij informatie over de exacte maandelijkse huuropbrengsten per maand in de periode januari 2018 tot en met december 2020 alsmede de uitleg hoe deze zich verhouden met de hierboven gegeven bedragen.

Vraag 3

In de stukken spreekt uw college over de eerste verdieping en zolder van Middendam 5 als dienstwoning.

- a. Heeft deze 'dienstwoning' een eigen ontsluiting naar de openbare weg en eigen opgang en dekterras, met andere woorden: is sprake van een zelfstandig appartement?
- b. Is de 'dienstwoning' met het oog op de aard van de werkzaamheden toegewezen aan een werknemer van de onderneming van de huurder van De Waegh?
- c. Hoe is uw college tot de conclusie gekomen dat sprake is van een dienstwoning?

Vraag 4

Uw college heeft ten behoeve van de verkoop van De Waegh twee taxaties laten uitvoeren. Beide taxaties hebben een waardepeildatum in het eerste kwartaal van 2019. Dat is bijna twee jaar geleden. Waarom heeft uw college ervoor gekozen geen gebruik te maken van actuele taxaties?

Vraag 5

Uit artikel 2, onderdeel p, van de conceptkoopovereenkomst maken wij op dat de WOZ-waarde van Middendam 5 (de huidige keuken van het restaurant (begane grond) en woning (eerste verdieping en zolder)) is gesteld op € 161.000 en dat de WOZ-waarde van Middendam 7 (het huidige restaurant met terras) is gesteld € 441.000. Bij elkaar is dat € 602.000.

- a. Om welke peildatum van de WOZ-waarden gaat het hier?
- b. Het pand op Middendam 5 betreft een gebouw midden in het historische centrum met een gemengde bestemming, waaronder ook wonen. Volgens de gemeentelijke WOZ-waarde zou is pand slechts € 161.000 waard zijn. Wat is de achtergrond van deze lage WOZ-waarde?
- c. De taxateur van Klaassen taxaties BV schrijft op pagina 9 van zijn rapport dat volgens opgave van de gemeente de WOZ-waarde van de getaxeerde objecten € 764.000 bedraagt (prijspeil 2019). Waarom zit er zo'n verschil met de in het raadsinformatiedocument genoemde bedrag van € 602.000?

Vraag 6

De taxateur van AW Horeca taxateurs geeft voor Middendam 5-7 een waarde van € 625.000. In raadsinformatiedocument 157-123 schrijft uw college dat het bod van Stadsherstel Amsterdam N.V. van € 550.000 aansluit bij de eerder opgestelde taxaties. Waarom heeft uw college gekozen voor deze formulering, in plaats van toe te geven dat het bod fors lager is dan één van de taxaties (alook lager dan de WOZ-waarde)?