RAADSVRAGEN MET ANTWOORD

Nummer	:	157-129
Onderwerp	:	verkoop van De Waegh
Portefeuillehouder	:	Ton van Nieuwkerk
Datum	:	26 januari 2021

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

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?

Antwoord 1
Er is geen specifieke bepaling opgenomen in de koopovereenkomst dat er geen McDonald's of Domino Pizza in De Waegh mag komen. N.a.v. de raadsvergaderingen hebben wij moties ontvangen. Deze moties hebben we verwerkt in de koopovereenkomst. Een dergelijke borging hebben wij niet als motie ontvangen en is ook niet meegenomen. Een dergelijke waarborg wordt door ons ook niet nodig geacht (zie hieronder). Daarnaast vragen wij ons af of het uitsluiten van specifiek de McDonald's en Domino Pizza juridisch mogelijk is.

Momenteel is het restaurant voor onbepaalde tijd verhuurd aan Brasserie De Waegh. Wij hebben niet mogen vernemen dat de huurder op (korte) termijn de huur wil opzeggen. Daarnaast genieten de huurders van De Waegh huurbescherming. De huurders van De Waegh huren namelijk een bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 Burgerlijk Wetboek. Daarbij geldt dat de verhuurder de overeenkomst niet zomaar mag opzeggen. Als de huurder in ieder geval meer dan 10 jaar huurt dan mag de verhuurder alleen maar opzeggen met redenen zoals bedoeld in artikel 7:296 BW.

Daarnaast geldt de bestemming beschermd dorps- en stadsgezicht en is het pand een monument waardoor het realiseren van een aanpassing aan de zichtzijde / buitenzijde van het object hoogst onwaarschijnlijk is. Het is dus ook praktisch niet mogelijk om een grote letter 'M' van McDonald's op het pand te plaatsen. Dit zal immers nooit door de welstandscommissie ten behoeve van beschermd stads- en dorpsgezicht goedgekeurd worden.

Tenslotte, als de huidige huurders de huurovereenkomst zouden opzeggen en als Stadsherstel dan een nieuwe huurder moet zoeken hebben zij het beleid dat er een passende kandidaat gevonden moet worden die het pand overeenkomstig de bestemming wil gebruiken. Zie voor meer informatie de website: https://stadsherstel.nl/huren/verhuur-bedrijfsruimtes/.

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.

Antwoord 2
Zie onderstaande tabel:

Jaar	Notanummer	Omschrijving Nota	Naam	Datum Opvoering	Periode/Jaar	Bruto
2020	221046	huur Middendam 5-7 +huuropschorting 5e termijn	Brasserie de Waegh	2020/12/11	12	4813,17
2020	220941	huur Middendam 5-7 +huuropschorting 5e termijn	Brasserie de Waegh	2020/11/17	11	4813,17
2020	220899	Intrekking huur de Waegh 1/3 deel	Brasserie de Waegh	2020/11/11	11	-3617,52
2020	220784	huur Middendam 5-7 +huuropschorting 4e termijn	Brasserie de Waegh	2020/10/20	10	4813,17
2020	220618	huur Middendam 5-7 +huuropschorting 3e termijn	Brasserie de Waegh	2020/09/11	9	4813,17
2020	220489	huur Middendam 5-7 +huuropschorting 1e termijn	Brasserie de Waegh	2020/08/17	8	4813,17
2020	220305	huur Middendam 5-7 +huuropschorting 1e termijn	Brasserie de Waegh	2020/07/08	7	4813,17
2020	220074	huur Middendam 5-7	Brasserie de Waegh	2020/06/09	6	3617,52
2020	219864	huur Middendam 5-7	Brasserie de Waegh	2020/05/15	5	3617,52
2020	219688	huur Middendam 5-7+2,6% CBSindexcijfer 2020	Brasserie de Waegh	2020/04/07	4	3617,52
2020	219544	huur Middendam 5-7	Brasserie de Waegh	2020/03/09	3	3525,85
2020	219084	huur Middendam 5-7	Brasserie de Waegh	2020/02/10	2	3525,85
2020	210463	huur Middendam 5-7	Brasserie de Waegh	2020/01/15	1	3525,85
						46691,61
2019	210195	huur Middendam 5-7	Brasserie de Waegh	2019/12/10	12	3525,85
2019	210115	huur Middendam 5-7	Brasserie de Waegh	2019/11/05	11	3525,85
2019	209959	huur Middendam 5-7	Brasserie de Waegh	2019/10/07	10	3525,85
2019	209848	huur Middendam 5-7	Brasserie de Waegh	2019/09/06	9	3525,85
2019	209744	huur Middendam 5-7	Brasserie de Waegh	2019/08/09	8	3525,85
2019	209634	huur Middendam 5-7	Brasserie de Waegh	2019/07/09	7	3525,85
2019	209435	huur Middendam 5-7	Brasserie de Waegh	2019/06/04	6	3525,85
2019	209354	huur Middendam 5-7	Brasserie de Waegh	2019/05/08	5	3525,85
2019	208960	huur Middendam 5-7+1,7% CBS indexcijfer	Brasserie de Waegh	2019/04/10	4	3525,85
2019	208738	huur Middendam 5-7	Brasserie de Waegh	2019/03/12	3	3466,91
2019	208627	huur Middendam 5-7	Brasserie de Waegh	2019/02/19	2	3466,91
2019	208385	huur Middendam 5-7	Brasserie de Waegh	2019/01/25	1	3466,91
						42133,38
2018	199591	huur Middendam 5-7	Brasserie de Waegh	2018/12/07	12	3466,91
2018	199484	huur Middendam 5-7	Brasserie de Waegh	2018/11/06	11	3466,91
2018	199068	huur Middendam 5-7	Brasserie de Waegh	2018/10/09	10	3466,91
2018	198971	huur Middendam 5-7	Brasserie de Waegh	2018/09/05	9	3466,91
2018	198836	huur Middendam 5-7	Brasserie de Waegh	2018/08/07	8	3466,91
2018	198646	huur Middendam 5-7	Brasserie de Waegh	2018/07/11	7	3466,91
2018	198467	huur Middendam 5-7+CBS indexcijfer 1,3%	Brasserie de Waegh	2018/06/04	6	3466,91
2018	198139	huur Middendam 5-7+CBS indexcijfer 1,3%	Brasserie de Waegh	2018/05/07	5	3466,91
2018	197786	huur Middendam 5-7+CBS indexcijfer 1,3%	Brasserie de Waegh	2018/04/09	4	3466,91
2018	197445	huur Middendam 5-7	Brasserie de Waegh	2018/03/07	3	3422,42
2018	197303	huur Middendam 5-7	Brasserie de Waegh	2018/02/07	2	3422,42
2018	197167	huur Middendam 5-7+1,3% CBSindexering	Brasserie de Waegh	2018/01/19	1	3422,42
						41469,45

Bovenstaande tabel komt overeen met de eerder door ons verstrekte gegevens.

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?

Antwoord 3

a. Het betreft een zelfstandig appartement en een onvrije woning. Een onvrije woning of onvrije etage is een woning waarvan de vertrekken uitkomen op een gemeenschappelijke gang of hal. Maar met eigen keuken, douche en toilet. De vertrekken zijn afsluitbaar. Een onvrije woning is dus wel een zelfstandige woonruimte.
   Via de dienstwoning is het restaurant te bereiken via de binnentrap. Ook kan via de trap aan het dakterras de openbare weg bereikt worden. De dienstwoning heeft een eigen toegang, maar ook één gecombineerd met de keuken van het restaurant.
b. Nee, de bedrijfswoning is niet in gebruik. Daardoor is de woning ook niet toegewezen.

c. In de vroegere en huidige huurovereenkomst staat vermeld dat het pand een bedrijfswoning bevat. Daarnaast staat in de taxatie van AW Horeca taxateurs het registergoed als volgt omschreven:
DE ONROERENDE ZAAK, BESTAANDE UIT EEN HORECABEDRIJFSRUIMTE MET BEDRIJFSWONING, ERF, ONDERGROND EN OVERIGE AANHORIGHEDEN, WELKE ZICH BEVINDT AAN DE MIDDENDAM 3, 5, 5-RES en 7 TE MONNICKENDAM.

Wij lezen in de vraag dat er zorg is dat het appartement meer op zou kunnen leveren bij verkoop, indien het registergoed als zelfstandig appartement verkocht zou worden. Wij zijn delen deze zorg niet:

1. De staat van de dienstwoning is dermate slecht, waardoor de woning getaxeerd is op € 78.000,-.
2. Daarnaast is de ingang van de dienstwoning gecombineerd met de keuken.
3. Tot slot is het de vraag of het pand wel "los" verkocht kan worden. Het registergoed/onroerende zaak moet daarvoor gesplitst worden bij de notaris. Splitsing is alleen mogelijk als de gesteldheid van het pand daar mogelijkheden toe biedt. Zoals reeds aangegeven verkeerd de dienstwoning in slechte staat.
4. Tenslotte zijn er geen hogere biedingen binnengekomen dan het bod van Stadsherstel. Na onderhandelingen hebben zij € 50.000,- meer gegeven dan hun oorspronkelijke bod. De prijs was echter niet de belangrijkste factor voor de verkoop. Vooral de exploitatie en de borging dat het monument een goed onderhouden monument blijft was belangrijk bij de verkoop.

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?

Antwoord 4
Wij hebben een goed beeld van de waarde van het pand op grond van de twee gedane taxaties uit 2019. De taxaties waren kostbaar en daarom is er voor gekozen niet nogmaals taxaties uit de laten voeren. Daarnaast is er weliswaar krapte op de woningmarkt waardoor de prijzen behoorlijk stijgen, maar dat geldt niet voor bedrijfsruimten. Vooral niet in deze coronatijd.

De reden dat De Waegh verkocht is, is niet primair vanuit financieel oogpunt. De gemeente Waterland is een kleine gemeente die niet als hoofdtaak het onderhouden van monumentale panden heeft. Zij is van mening dat Stadsherstel een betere partij is voor het onderhouden en restaureren van dit monumentale pand. Daarnaast hebben wij een aantal biedingen ontvangen, waarvan maar één (die van Stadsherstel) in de buurt kwam van de getaxeerde waarde van De Waegh. Ook daarom zagen wij geen aanleiding om opnieuw taxaties te laten uitvoeren.

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 huidig 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?

Antwoord 5

a. Op de uitdraai van Rijksoverheid staat 2019 als peildatum. De WOZ-waarde geldt dan voor 2020.
b. Elk jaar stelt de gemeente de WOZ-waarde vast. Dit gebeurt door een taxatie, waarbij soortgelijke woningen/panden met elkaar vergeleken worden. De gemeente gaat bij het vaststellen van de WOZ-waarde uit van het bedrag dat een pand zou moeten opbrengen op 1 januari van het jaar daarvoor.

Tegen de WOZ-waarde peildatum 2018 van de woning (Middendam 5) is bezwaar aangetekend door de gemeente Waterland. Deze is n.a.v. dit bezwaar verlaagd van € 327.000,- naar € 144.000,-. Dit op basis van een taxatierapport waaruit bleek dat door jarenlange lekkage de woning volledig onbewoonbaar is geworden. Een jaar later is de WOZ-waarde peildatum 2019 vastgesteld op € 161.000,-.

c. De WOZ-waarde peildatum 2019 is € 602.000,- (€ 161.000,- en € 441.000,-) en peildatum 2018 is € 581.000,- (€ 144.000,- en € 437.000,-). De WOZ-waarde ad € 764.000 was de waarde van het restaurant plus de waarde van de woning vóór bezwaar in 2019 (peildatum 2018).

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 (alsook lager dan de WOZ-waarde)?

Antwoord 6

Naast de taxatie van AW Horeca taxateurs hebben wij ook een taxatie ontvangen van Klaassen Taxaties. Volgens deze taxatie is de marktwaarde van De Waegh € 545.000,-. Daarmee zit de verkoopprijs tussen beide taxaties in. De uiteindelijke verkoopprijs is van meerdere elementen afhankelijk dan alleen de taxaties, zie het eerdere collegestandpunt en de beantwoording van bovenstaande vragen.