

Uw brief van
25 februari 2024

Uw kenmerk

Ons kenmerk
Zaaknummer: 1523629

Bijlage[n]
-

Behandeld door
R. van Bezoen

Doorkiesnummer
0592 - 26 66 62

Vries
4 april 2024



Aan: Fractie PVDA
T.a.v. de heer K. Dijkstra
Garnizoenslaan 2
9471ML ZUIDLAREN

gemeente Tynaarlo

Onderwerp: Beantwoording vragen PvdA fractie inzake huuropzegging de Walakker

Geachte heer Dijkstra,

Hierbij beantwoorden wij uw vragen met betrekking tot de huuropzegging aan uitvaartvereniging Zuidlaren met betrekking tot de aula de Walakker.

In zijn algemeenheid kunnen we stellen dat we de aula willen afstoten, maar dat we daarbij de uitvaartvereniging niet willen laten vallen. Wij stoten het gebouw pas af op het moment dat we de duidelijkheid hebben over de mogelijkheden/onmogelijkheden van de uitvaartvereniging met betrekking tot het gebruik/aankoop. Hiertoe heeft een verkennende bespreking in het voorjaar van 2022 plaatsgevonden maar zal nogmaals een gesprek worden gearrangeerd waarbij het uitgangspunt is dat wij de aula afstoten op het moment dat we dit fatsoenlijk kunnen overdragen.

Per welke datum is het gebouw voor verkoop getaxeerd:

Het taxatierapport dateert van 6 augustus 2021.

Wij begrijpen (en waarderen het) dat u op morele gronden zorgvuldig wilt zijn bij het beëindigen van de overeenkomst. De impact ervan is groot voor het bestuur.

Zou het daarom, ook gezien het verloop van het proces tot zover, niet beter passen om de huur niet eerder op te zeggen dan nadat u het overleg met het bestuur over overname of eventueel medegebruik heeft afgerond.

We zijn het met u eens dat het beter past om de huur definitief op te zeggen tot dat er duidelijkheid is rondom een eventuele overname of medegebruik.

We hopen daar dit jaar duidelijkheid over te kunnen verschaffen aan de uitvaartvereniging. Hiertoe zal nogmaals met de vereniging een afspraak worden ingepland.

De huur is, conform het collegebesluit, opgezegd om eventueel mogelijk te maken de gebouwen zonder huur en gebruik te kunnen verkopen. Deze opzegging is gedaan aan uitvaartvereniging Zuidlaren en aan Helpt Elkander uit Eelde/Paterswolde. In het gesprek dat met de uitvaartverenigingen is gevoerd, werd duidelijk dat de verenigingen in totaal verschillende situaties verkeren qua levensvatbaarheid. Ook werd duidelijk dat het aanwezige vermogen niet is aan te wenden voor eventuele aankoop omdat verplicht een bepaalde dekkingsgraad voor het vermogen geldt. Dus dit geld is niet vrij beschikbaar voor aankoop.

Inmiddels heeft Helpt Elkander het voortgezet gebruik opgezegd en is deze locatie vrij beschikbaar voor verkoop door de gemeente. De Walakkers verkeert in een andere situatie en kan volgens zeggen niet zonder het gebouw en geeft aan vanwege bovenstaande het gebouw niet voor taxatiewaarde te kunnen overnemen. Als er wordt verkocht aan een derde zal vanuit politieke overwegingen of maatschappelijk belang (2500 leden) het mogelijk gewenst zijn dat er een medegebruik mogelijk blijft. Dit medegebruik maakt het bijzonder lastig omdat er geen vaste dagen te plannen zijn wanneer de locatie gebruikt gaat worden want de dood komt niet op afroep.

Als dit medegebruik en bestemming moet prevaleren boven elk ander gebruik zal dit kopers doen afschrikken danwel de kopers groep beperken. Bovendien wordt er voor het gebruik door de uitvaartvereniging nu niet betaald en zal een koper niet willen investeren zonder dat er huurinkomsten zijn te innen.

De Aula's vallen binnen de huurwet onder 230a overige bedrijfsruimte en kennen geen huurbescherming echter is er wel een ontruimingsbescherming. De opzegging is 3x verlengd en zou nu per 1 januari 2025 gelden. Er zal dan nog wel een ontruiming aangezegd moeten worden. Deze datum moet meer dan 2 maanden voor einddatum liggen. En de huurder zou dit kunnen aanvechten. De rechter bepaalt dan een nieuwe ontruimingsdatum. Dit kan tot een 1 jaar worden uitgesteld met 2 x een verlenging van maximaal een jaar. Dit betekent in het slechtste geval dat het nog 3 jaar duurt voordat de locatie vrij ter beschikking is.

De uitvaartvereniging heeft aangegeven de locatie wel te willen overnemen voor een symbolische koopsom. Dit is echter in strijd met het beleid dat er marktconform verkocht moet worden.

De taxatie is gebaseerd op de marktwaarde vrij van huur en gebruik.

Is het juist dat het gebouw publiekelijk te koop zal worden aangeboden i.c. heeft/hebben zich al een belangstellende/belangstellenden gemeld?

1. Het College heeft besloten om de aula's actief af te stoten (omdat het geen kerntaak van de gemeente is om aula's in eigendom te hebben en de bijbehorende kosten voor het beheer, instandhouding en verduurzaming zijn hoog en worden niet terugverdiend);
2. Hiertoe is de huidige overeenkomst opgezegd per 1-1-2022;
3. Over voortzetting van gebruik van de gebouwen in overleg gaan met de huidige huurders/gebruikers;
4. Als de huidige huurders/gebruikers niet geïnteresseerd zijn in overname, de aula's in de markt aanbieden.

Er hebben zich andere belangstellenden gemeld. Met deze belangstellenden is gedeeld dat er eerst duidelijkheid moet komen of en hoe medegebruik kan plaatsvinden. Dit kan consequenties hebben voor het besluit om te verkopen.

Er zal nogmaals met de vereniging een afspraak gepland worden om te verifiëren of hun standpunten nog steeds gelden.

Het is uiteindelijk een politieke keuze om na deze consultatie te overwegen om voor een symbolische koopsom de Walakkers af te stoten aan de uitvaartvereniging of alsnog een (her)taxatie te laten verrichten wat de waarde is met voortgezet gebruik door de uitvaartvereniging.

Geniet de uitvaartvereniging bij verkoop een voorkeurspositie op basis van de al 30 jaar durende overeenkomst tot huur en de bijzondere voorwaarde (afstaan aula Zuiderstraat) waarop deze overeenkomst tot stand is gekomen:

De overeenkomst kent geen huurbescherming (zie hiervoor) en gebruiker heeft daardoor geen voorkeurspositie. In de huidige overeenkomst is geregeld hoe partijen met elkaar om moeten gaan bij beëindiging (vergoeding inventaris).

Vanuit morele overweging en maatschappelijk belang zou kunnen worden gesteld dat het de voorkeur geniet om gezien het medegebruik zaken te doen met de uitvaartvereniging.

Voor het Didam arrest zal vanuit dit perspectief in de publicatie aangegeven moeten worden dat er slechts 1 gegadigde voor deze koop is.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders

P. Koekoek

drs. M.J.F.J. Thijsen

gemeentesecretaris

burgemeester

Deze brief is digitaal geparafeerd en daarom niet ondertekend.



Schriftelijke vragen

(artikel 42 Reglement van orde voor de gemeenteraad)

Schriftelijke vragen ingediend door K. Dijkstra, namens de PvdA fractie.

Datum: 24 februari 2024

Onderwerp: opzegging huur aula de Walakker

Geacht College,

U zult zich herinneren dat de fractie van de PvdA op 5 mei 2021 vragen heeft gesteld over de door u per 1 januari 2022 beëindigde huur van aula de Walakker door Uitvaartvereniging Zuidlaren.

Aanleiding vormde het gegeven dat de vereniging zich hierdoor totaal overvallen voelde.

U vond met de fractie dat dit geen fraaie gang van zaken was en beloofde nader overleg met het verenigingsbestuur. Hierin zou onder andere besproken worden of overname van het gebouw tot de mogelijkheden behoort. Daarover was nog geen serieuze informatie met het bestuur gedeeld. Sterker, er was zelfs nog geen taxatie uitgevoerd.

Naar aanleiding van onze vragen beloofde u onder andere in deze omissie te voorzien en het pand te laten taxeren. Vervolgens zou u in overleg treden met het bestuur om te bezien of verkoop aan hen haalbaar is.

Op 2 juni 2021 stuurde het bestuur u bij wijze van opening van het overleg een brief. Hierin wordt onder andere gememoreerd dat de vereniging in 1991 op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente akkoord is gegaan met het in gebruik nemen van de Walakker, waarbij de vereniging de aula die ze in bezit had aan de Zuiderstraat om niet aan de gemeente heeft overgedragen.

Per brief van 9 december 2021 heeft u het bestuur van de vereniging bericht dat u de huurovereenkomst met een jaar wilde verlengen tot 1 januari 2023, omdat het toegezegde overleg niet had plaatsgevonden.

In het eerste kwartaal van 2022 volgde een eerste verkennende bespreking tussen bestuur en gemeente.

Daarna werd het stil. De gemeente gaf geen vervolg aan dit gesprek, zoals de afspraak was.

Op 17 november 2022 schreef u weer een brief aan de vereniging. Weer wilde u de huurovereenkomst met een jaar verlengen (tot 1 januari 2024), omdat u meer tijd wilde nemen om de (on)mogelijkheden van voortzetting van het gebruik dan wel een vorm van medegebruik door de uitvaartvereniging bij het afstoten van het eigendom door de gemeente te verkennen.

Op 21 december 2023 ontving de vereniging opnieuw een brief van u. U deelt mee, dat de huurovereenkomst nog eens met een jaar wordt verlengd, tot 1 januari 2025 dit keer.

Helaas zegt u hierin niets over de voortgang in het door u ingezette proces. De vereniging is ook niet op de hoogte van de stand van zaken.

Wij hebben de volgende vragen:

- ✓ Per welke datum is het gebouw voor verkoop getaxeerd
- ✓ Wij begrijpen (en waarderen het) dat u op morele gronden zorgvuldig wilt zijn bij het beëindigen van de overeenkomst. De impact ervan is groot voor het bestuur.
Zou het daarom, ook gezien het verloop van het proces tot zover, niet beter passen om de huur niet eerder op te zeggen dan nadat u het overleg met het bestuur over overname of eventueel medegebruik heeft afgerond.
- ✓ Is het juist dat het gebouw publiekelijk te koop zal worden aangeboden i.c. heeft/hebben zich al een belangstellende/belangstellenden gemeld?
- ✓ Geniet de uitvaartvereniging bij verkoop een voorkeurspositie op basis van de al 30 jaar durende overeenkomst tot huur en de bijzondere voorwaarde (afstaan aula Zuiderstraat) waarop deze overeenkomst tot stand is gekomen?

Namens de fractie van de PvdA,
Koos Dijkstra, fractievoorzitter