

**Van:** Ana Hulsebosch <ana@trexco.nl>

**Verzonden:** woensdag 5 december 2018 17:38

**Aan:** Kim Koopman <Kim.Koopman@rhenen.nl>

**CC:** Rhenen Gemeenteraad <gemeenteraad@rhenen.nl>; Hans van der Pas <h.van.der.pas@rhenen.nl>

**Onderwerp:** RE: beantwoording vragen RB verkoop Rondeel en Rode Kruisgebouw/geen wensen en bedenkingen

**Urgentie:** Hoog

Beste Kim,

Dank je wel voor het doorsturen van de antwoorden. De conclusie aan het eind van de portefeuillehouder (het college) dat wij geen wensen en bedenkingen hebben is te kort door de bocht en te prematuur.

Tijdens het laatste presidium hebben wij te kennen gegeven dat wij n.a.v. de beantwoording van onze vragen en de toegezegde marktverkenninginformatie wij onze wensen en bedenkingen kenbaar zouden gaan maken. Tevens is afgesproken dat uiterlijk tijdens de raad van 11 december de raad kon reageren op het collegebesluit.

De antwoorden hebben ons niet overtuigd om geen wensen en bedenkingen in te dienen. Zodra de informatie over de marktverkenning in ons bezit is zullen wij onze wensen en bedenkingen aan het college toesturen of via een motie 'vreemd aan de orde van de dag' op 11 december.

Wij verzoeken derhalve het college nog geen uitvoering te geven aan het collegebesluit m.b.t. de verkoop van de panden.

Met vriendelijke groet,  
Rhenens Belang  
Ana Hulsebosch

**Van:** Kim Koopman [<mailto:Kim.Koopman@rhenen.nl>]

**Verzonden:** woensdag 5 december 2018 17:19

**Aan:** Rhenen Gemeenteraad; Rhenen Fractievoelers

**Onderwerp:** beantwoording vragen RB verkoop Rondeel en Rode Kruisgebouw/geen wensen en bedenkingen

Beste raadsleden en fractievoelers,

Onderstaande beantwoording van vragen van Rhenens Belang m.b.t. de verkoop van het Rondeel en het Rode Kruisgebouw met daarbij de constatering dat er geen wensen en bedenkingen tegen de verkoop zijn ingediend, stuur ik u door namens Hans van der Pas.

Met vriendelijke groet,

Kim Koopman  
Plv. griffier | gemeenteraad  
Regievoerder Omgevingsdienst regio Utrecht | team Vergunningen en Handhaving  
Procesbegeleider grootschalige evenementen | team Vergunningen en Handhaving  
Gemeente Rhenen

T 0317 681 620

Hierbij de beantwoording van de vragen van RB m.b.t. Het Rondeel en het Rode Kruisgebouw.

1. Opbrengst van de panden zou financiële drager zijn voor verbouwing van Museum.

1a. Wat is de onderbouwing om nu hiervan af te wijken?

Antwoord: Dit is een onjuiste aanname want de opbrengst van de panden dient niet als financiële drager van de verbouwing van het museum.

1b. Wat wordt dan de nieuwe financiële drager van de verbouwing van het Museum?

Antwoord: Zie het raadsvoorstel BIS 16/235: de verbouwing van het museumkwartier wordt gerealiseerd door: a) het vervallen van de exploitatielasten van het Rondeel, b) het gedeeltelijk vervallen van de personele lasten en c) het vervallen van een structureel exploitatiebudget.

1c. Hoe zit het met de bezuinigingsdoelstelling die aan de oorsprong lag van dit plan?

Antwoord: De bezuinigingsdoelstelling wordt vanaf 2018 ook gedekt door de onder 1b genoemde budgetten. De bezuinigingsdoelstelling over 2017 is niet gehaald, de opbrengst uit de verkoop van het Rondeel en Rode Kruisgebouw dient ter compensatie van dit nadeel.

2. Het college kiest voor 1-op-1. Antea adviseert 'meervoudig onderhands'.

2a. Waarom wijkt het college af van dit advies?

Antwoord: Het college wijkt ten dele van dit advies af: er zijn de afgelopen maanden wel degelijk gesprekken gevoerd met verschillende potentiële kopers, echter zonder het gewenste resultaat of zij konden niet voldoende aan de door uw gestelde kaders. Belangrijk argument om deels wel af te wijken van het advies is dat het initiatief van de stichting 't Brandtweer goed aansluit bij de uitgangspunten van de raad en het college zoals ook verwoord in het collegebesluit.

2b. Vrije verkoop waarde wordt gevormd door ruimschoots de tijd te nemen voor verkoop en nu lijkt het erop dat wij op korte termijn gaan verkopen dat dit de prijs niet ten goede komt. Waarom?

Antwoord: Wat betreft de verkoopwaarde hebben we ons gebaseerd op de rapporten die opgesteld zijn door twee onafhankelijke taxateurs. De factor tijd zal de verkoopprijs in die zin logischerwijs niet beïnvloeden. Belangrijk uitgangspunt m.b.t. opdracht aan de taxateurs was het vaststellen van de marktconforme verkoopwaarde.

3. Tijdens raadsvergadering 14/06/2016 is in het raadsvoorstel aangegeven dat de geschatte opbrengst € 800.000 zou zijn. De huidige constructie was financieel gezien het gunstigst.

Hoe kan het dat de aangegeven schatting bij lange na niet wordt gehaald?

Antwoord: In genoemd raadsvoorstel stond inderdaad aangegeven dat de geschatte opbrengst € 800.000 zou zijn, echter een nadere onderbouwing van deze globale raming ontbreekt. Navraag bij betrokkenen van destijds heeft geen helderheid geboden op dit punt.

We moeten aannemen dat de raming te hoog ingeschat was en niet onderbouwd met enig rapport.

4. De Lorijn is voormalig werkgever van De heer Hack. De heer Hack is tevens oud-werknemer van de gemeente.

Toch worden dit als twee taxatierapporten gezien. Qua onafhankelijkheid moeten wij vermijden dat slager eigen vlees keurt. Beide taxateurs zijn met elkaar vervlochten.

Antwoord: Beide taxateurs zijn onafhankelijkheid en voldoen aan de strakke richtlijnen van hun beroepsgroep. De heer Hack is trouwens geen oud-werknemer van de gemeente, maar is en wordt als adviseur/rentmeester ingehuurd. Wij twijfelen derhalve niet aan hun professionele kwaliteit, integriteit noch onafhankelijkheid. Mocht de raad een 3e taxatie wensen dan kan daar aan worden voldaan.

5. Hoe wordt geborgd dat de stichting nu en in de toekomst subsidievrij opereert?

Antwoord: De stichting zal de panden aankopen en zal werken zonder subsidie. De stichting verwerft inkomsten via de verhuur van ruimte aan deelnemers van de stichting en derden. De stichting heeft een eigen businessplan opgesteld en heeft recent een presentatie van haar plannen gegeven in de commissie Bestuur & Financiën.

6. Hoe kan het dat twee zulke grote bijzondere panden, in een centrum zo weinig opleveren?

Antwoord: er zijn meerdere redenen te geven: de taxaties zijn gebaseerd op het aantal verhuurbare vierkante meters, de aanname dat het gaat om grote panden is relatief. Tweede beperkende factor is de onderhoudsstaat van de panden, die is slecht te noemen en dat beïnvloedt de verkoopwaarde, zoals ook beargumenteerd wordt in het collegebesluit en de taxatierapporten. We zien overigens dat het aantal geïnteresseerden voor aankoop beperkt is gebleven, daar het in Rhenen zelf nagenoeg bekend is dat de gemeente voornemens is de panden te verkopen.

7. Wij maken ons zorgen dat een rechter het kan beschouwen als oneigenlijke staatssteun. Wij zijn er nl. zeker van dat meer bedrijven en organisaties geïnteresseerd zijn in het pand voor een hogere prijs.

Antwoord: Voor de rechter is de verkoopwaarde van belang en daarom hebben we twee taxatierapporten laten opstellen, waarin de marktconforme prijs is weergegeven. Dat is het uitgangspunt voor een rechter om te bepalen of er sprake is van oneigenlijke staatssteun. Of derden bereid zouden zijn meer te betalen is, gelet hierop, niet relevant. Dat anderen een eventuele hogere prijs zouden willen betalen is een aanname, die u verder niet onderbouwt. En die we nochtans niet terugzien in de belangstelling en niet wordt onderbouwd door de taxatierapporten.

Wij hopen de vragen hiermee voldoende beantwoord te hebben. Het college heeft geen wensen en/of bedenkingen ontvangen vanuit de raadsfracties en zal op basis hiervan dan ook uitvoering gaan geven aan het collegebesluit m.b.t. de verkoop van de panden.