

Doorgest.: Ter kennisname: getekende huurovereenkomst met Roompot

Van: [REDACTED]

Aan: [REDACTED]

Datum: 7-10-2013 12:58

Onderwerp: Doorgest.: Ter kennisname: getekende huurovereenkomst met Roompot

>>> [REDACTED]

7-10-2013 12:55 >>>

Aan het College van B en W : Betreft Huurovereenkomst de Roompot. Tkn. Leden Raad.

We hebben kennis genomen van de huurovereenkomst. Allereerst: Het bevreemd ons als NBB dat wij dergelijke zaken met structurele effecten op onze gemeentelijke (meer jaren) begroting ter kennisname ontvangen. De opvatting van NBB in deze mag bekend te worden geacht. Evenals de opvatting van B en W in deze. In de opvatting van NBB gaat het echter niet alleen om de vraag of deze zaak (slaaphuisjes) een zaak is van de Raad (Het gaat volgens NBB om beleid) . Het gaat ook om financiële / begroting technische meer jaren gevolgen.

Naar aanleiding van de NBB opvatting hebben we de volgende vragen :

Naar ons weten is er een richting de Raad steeds gesproken over een jaarlijks bedrag van 135.000 euro wat gedurende de 30 jaar ontvangen zal worden aan een bijdrage in deze door de Roompot.

Klopt dit bedrag . En komt dit geld beschikbaar in 2014 of : Wordt er gefaseerd betaald naar aanleiding van de bouw / verkoop strandhuisjes. Zo ja: wanneer en In welk jaar is dan de eindfase van de totale ontwikkeling gepland : En wanneer wordt dan die volledige 135.000 euro betaald.

Klopt het dat er in de begroting 2014 (of later) een bedrag is gevoteerd van 300.000 euro ter bekostiging van de gemeentelijke bijdrage in bv. de infra structuur. Wat kost dit bedrag aan geld per begrotingsjaar (afschrijving over..... 2014, 2015 dus meerjarig inc. rente en ambtelijke schrijffuren).

In de stukken zien wij dat er al vanaf begin mei 2012 naar wij inschatten kijkende naar ontwikkeling etc. in deze gesproken wordt vanaf half 2011 . Mogelijk begin 2011 met de Roompot. Waarom heeft het College van B en W de Raad in deze niet eerder geconsulteerd en geïnformeerd. Zodat tijdens de planontwikkeling de gevoelens van de Raad konden worden meegenomen. Daarbij aantekende dat in de opvatting van NBB sprake is en was van nieuw beleid. Nieuw beleid gekoppeld aan de vraag willen wij wel strandhuisjes. Zo ja hoe gaan we dat dan eventueel verder invullen. Ook richting de MARKT en mogelijke andere ontwikkelaars om op die manier de beste prijs op tafel te krijgen voor de gemeente.

Volgens onze info is bewoning in de koude (winter) periode mogelijk (= dus de mogelijkheid voor heel jaar bewonen of heel jaar rond verhuur). En zijn alle voorzieningen in die huisjes daar toe aanwezig . Waarbij er in feite geen verschil is strand slaaphuisje en woningen geschikt voor permanente bewoning. Dit als het gaat om de woonvoorzieningen. Klopt deze constatering ?


Is er gerekend op Toeristenbelasting in deze (40 huisjes x 30 jaar). Of wordt deze geacht te worden afgekocht inclusief de kosten voor infra structuur , gemeentelijke uren etc. a 135.000 euro per jaar.

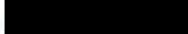

Is er ook gerekend op WZO waarde en OZB. (40 huisjes x 30 jaar). Wordt er per aansluiting ook rioolbelasting betaald aan de gemeente. Of komt deze opbrengst ten goede aan de Roompot.

In de stukken lezen wij voor de 1ste maal dat er in deze een Juridisch advies ligt van Advocaten kantoor AKD. Waarin deze stelt dat er geen verplichting bestaat om een vorm van mededinging te creëren. In de opvatting van NBB is dit advies mogelijk in strijd met de wettelijke normen etc. voor aanbesteding. (Voor de goede orde: Dat er een Juridisch advies lag was bekend gemaakt. Niet van wie dat advies kwam). Vraag is : Is dat advies via een dubbel check getoetst. Is AKD onze "huis " advocaat. Is AKD door ons als gemeente ingehuurd en aldus ook ja of nee betaald. Wie heeft het AKD advies namens AKD gefiatteerd. Wat is de naam en vestigingsadres van AKD.

In de stukken wordt gesproken van roerende goederen. In plaats van onroerende goederen. Met als argument dat de strand huisjes na 30 jaar demontabel zijn. In de opvatting van NBB voldoen deze huisjes aan de norm / definitie van grondgebonden goederen = onroerende goederen. . Dit middels de palen fundatie, vaste riool aansluiting en andere vaste nuts aansluitingen. Is de opvatting van NBB niet correct ? Zo nee kunt u de opvatting vanuit B en W dan nog nader onderbouwen.

Is deze opvatting vanuit B en W over roerende goederen ook va toepassing op huidige of toekomstige heel jaar door strand voorzieningen zoals restaurants of andere (horeca) strand voorzieningen.

Met dank in deze voor uw aandacht. In afwachting van uw antwoord : Namens de fractie NBB
fractievoorzitter. 

From: 
Sent: Monday, October 07, 2013 9:09 AM
To: 

Subject: ter kennisname: getekende huurovereenkomst met Roompot

Geachte raadsleden,

Conform het collegebesluit die ik u de hieronder bijgevoegde bijlagen ter kennisneming toekomen.

Met vriendelijke groet,
▪ Kees Poortvliet
raadsgriffier gemeente Noord-Beveland

Voorstraat 31
4491 EV Wissenkerke
Tel.: 14 0113
Twitter: @Gem_NrdBeveland
www.facebook.com/noordbeveland
www.noord-beveland.nl

Beantwoording vragen NBB inzake strandslaaphuisjes Roompot

Fractie NBB.

Aan het College van B en W : Betreft Huurovereenkomst de Roompot. Tkn. Leden Raad.

We hebben kennis genomen van de huurovereenkomst. Allereerst: Het bevreemd ons als NBB dat wij dergelijke zaken met structurele effecten op onze gemeentelijke (meer jaren) begroting ter kennisname ontvangen. De opvatting van NBB in deze mag bekend te worden geacht. Evenals de opvatting van B en W in deze. In de opvatting van NBB gaat het echter niet alleen om de vraag of deze zaak (slaaphuisjes) een zaak is van de Raad (Het gaat volgens NBB om beleid) . Het gaat ook om financiële / begroting technische meer jaren gevolgen.

Naar aanleiding van de NBB opvatting hebben we de volgende vragen :

Naar ons weten is er een richting de Raad steeds gesproken over een jaarlijks bedrag van 135.000 euro wat gedurende de 30 jaar ontvangen zal worden aan een bijdrage in deze door de Roompot.

Klopt dit bedrag . En komt dit geld beschikbaar in 2014 of : Wordt er gefaseerd betaald naar aanleiding van de bouw / verkoop strandhuisjes. Zo ja: wanneer en In welk jaar is dan de eindfase van de totale ontwikkeling gepland : En wanneer wordt dan die volledige 135.000 euro betaald.

Antwoord:

De 40 strandslaaphuisjes worden in één keer gebouwd in 2014 en naar de bedoeling is rond 1 april alles in verhuur gebracht.

De geraamde inkomsten voor 2014 bedragen € 70.000,-- . Deze inkomsten zijn naar rato van de exploitatieperiode en met vermindering van de kosten van Roompot die de gemeente het eerste jaar conform de huurovereenkomst met Roompot voor haar rekening neemt, m.u.v. kosten voor aanleg infrastructuur.

De geraamde inkomsten voor de jaren 2015-2018 bedragen € 147.500,-- per jaar.

De geraamde inkomsten voor 2019 en verder bedragen € 147.500 per jaar + indexering.

Klopt het dat er in de begroting 2014 (of later) een bedrag is gevoteerd van 300.000 euro ter bekostiging van de gemeentelijke bijdrage in bv. de infra structuur. Wat kost dit bedrag aan geld per begrotingsjaar (afschrijving over..... 2014, 2015 dus meerjarig inc. rente en ambtelijke schrijffuren).

Antwoord:

Ja dit klopt. De afschrijfkosten voor 30 jaar bedragen € 15.500,-- van af het jaar 2014.

In de stukken zien wij dat er al vanaf begin mei 2012 naar wij inschatten kijkende naar ontwikkeling etc. in deze gesproken wordt vanaf half 2011 . Mogelijk begin 2011 met de Roompot. Waarom heeft het College van B en W de Raad in deze niet eerder geconsulteerd en geïnformeerd. Zodat tijdens de planontwikkeling de gevoelens van de Raad konden worden meegenomen. Daarbij aantekende dat in de opvatting van NBB sprake is en was van nieuw beleid. Nieuw beleid gekoppeld aan de vraag willen wij wel strandhuisjes. Zo ja hoe gaan we dat dan eventueel verder invullen. Ook richting de MARKT en mogelijke andere ontwikkelaars om op die manier de beste prijs op tafel te krijgen voor de gemeente.

Antwoord:

De vraag van Roompot naar de mogelijkheid voor strandslaaphuisjes is aan de gemeente gesteld toen partijen bijeenzaten voor het 'Pact van Wissenkerke', 1^e kwartaal 2012. De mogelijkheden vanuit vergroting van het strand vanuit het pact zijn ook besproken in de raadsvergadering van 29 maart 2012. Daarna is het college juridisch gaan onderzoeken of aan de vraag van Roompot kon worden voldaan, dus of met één partij zaken mocht worden gedaan. Onze huisadvocaat AKD uit Breda heeft dit juridisch onderzocht en bevestigd. Het gaat hier niet om aanbesteding, Roompot gaat immers geen dienst voor de gemeente verrichten. Ondertussen is de raad geïnformeerd middels:

- budgetprognose 2013-2015 behorende bij de conceptbegroting 2013;
- voortgangsrapportage 15 november 2012 / raadsvergadering 15 november 2012;
- memo 15 januari 2013 inzake conceptovereenkomst met Roompot;
- voortgangsrapportage 18 maart 2013;
- memo 6 juni 2013 inzake raadsvragen bestemmingsplan.

Volgens onze info is bewoning in de koude (winter) periode mogelijk (= dus de mogelijkheid voor heel jaar bewonen of heel jaar rond verhuur). En zijn alle voorzieningen in die huisjes daar toe aanwezig . Waarbij er in feite geen verschil is strand slaaphuisje en woningen geschikt voor permanente bewoning. Dit als het gaat om de woonvoorzieningen. Klopt deze constatering ?

Antwoord:

Nee, de huisjes zijn wel bedoeld voor jaarrond verhuur, maar niet voor permanente bewoning. De eisen uit het bouwbesluit voor recreatieve bewoning zijn anders, denk bijvoorbeeld aan deur- en plafondhoogte en isolatie-eisen.

Is er gerekend op Toeristenbelasting in deze (40 huisjes x 30 jaar). Of wordt deze geacht te worden afgekocht inclusief de kosten voor infra structuur , gemeentelijke uren etc. a 135.000 euro per jaar. Is er ook gerekend op WZO waarde en OZB. (40 huisjes x 30 jaar). Wordt er per aansluiting ook rioolbelasting betaald aan de gemeente. Of komt deze opbrengst ten goede aan de Roompot.

Antwoord:

Ja er is gerekend op toeristenbelasting. Deze is niet afgekocht.

Er is niet gerekend op OZB-inkomsten, zie antwoord vraag over roerend/onroerend. De huisjes zijn roerende goederen.

Ook komt er geen rioolbelasting binnen omdat wordt aangesloten op het systeem van Roompot en niet op de gemeentelijke riolering.

In de stukken lezen wij voor de 1ste maal dat er in deze een Juridisch advies ligt van Advocaten kantoor AKD. Waarin deze stelt dat er geen verplichting bestaat om een vorm van mededinging te creëren. In de opvatting van NBB is dit advies mogelijk in strijd met de wettelijke normen etc. voor aanbesteding. (Voor de goede orde: Dat er een Juridisch advies lag was bekend gemaakt. Niet van wie dat advies kwam). Vraag is : Is dat advies via een dubbel check getoetst. Is AKD onze "huis " advocaat. Is AKD door ons als gemeente ingehuurd en aldus ook ja of nee betaald. Wie heeft het AKD advies namens AKD gefiatteerd. Wat is de naam en vestigingsadres van AKD.

Antwoord:

Het juridisch advies is eerder gecommuniceerd naar de raad, waaronder in de memo van 6 juni jl.. AKD is onze huisadvocaat, gevestigd in Breda. AKD is door ons betaald voor haar diensten. Aanbestedingsplicht is niet aan de orde, het betreft geen dienst die Roompot voor de gemeente gaat verrichten.

In de stukken wordt gesproken van roerende goederen. In plaats van onroerende goederen. Met als argument dat de strand huisjes na 30 jaar demontabel zijn. In de opvatting van NBB voldoen deze huisjes aan de norm / definitie van grondgebonden goederen = onroerende goederen. . Dit middels de palen fundatie, vaste riool aansluiting en andere vaste nuts aansluitingen. Is de opvatting van NBB niet correct ? Zo nee kunt u de opvatting vanuit B en W dan nog nader onderbouwen.

Antwoord:

De palen zijn alleen nodig voor de veiligheid in het stormseizoen en een vaste rioolaansluiting zal er ook bij niet-jaarrond exploitatie moeten zijn.

Vanwege het demontabel zijn van de slaaphuisjes zijn ze niet duurzaam met de grond verenigd.

Is deze opvatting vanuit B en W over roerende goederen ook van toepassing op huidige of toekomstige heel jaar door strand voorzieningen zoals restaurants of andere (horeca) strand voorzieningen.

Antwoord:

Nee, deze zijn niet demontabel.

Met dank in deze voor uw aandacht. In afwachting van uw antwoord : Namens de fractie NBB AK fractievoorzitter.

From [REDACTED]

Sent: Monday, October 07, 2013 9:09 AM

Subject: ter kennisname: getekende huurovereenkomst met Roompot

Geachte raadsleden,

Conform het collegebesluit die ik u de hieronder bijgevoegde bijlagen ter kennisneming toekomen.

Met vriendelijke groet,

Kees Poortvliet

raadsgriffier gemeente Noord-Beveland

Voorstraat 31
4491 EV Wissenkerke
Tel.: 14 0113
Twitter: @Gem_NrdBeveland
www.facebook.com/noordbeveland
www.noord-beveland.nl