

Raadsvoorstel

Onderwerp: Krediet inventaris museumschool Rijsoord	College van burgemeester en wethouders 12 september 2023	
Portefeuillehouder P. Meij	Commissie Samen wonen 28 september 2023	Openbaar
E-mailadres opsteller: j.bastiaansen@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 12 oktober 2023	

Geadviseerd besluit

1. In te stemmen met het bereikte (voorwaardelijke) schikkingsresultaat, inhoudende de aankoop van het voormalig schoolgebouw aan de Rijksstraatweg 101 te Ridderkerk (Rijsoord) en het grootste deel van de inventaris, wat grotendeels gerelateerd is aan de 2^e wereldoorlog, voor een totaalbedrag van € 1.250.000.
 2. Ten laste van de algemene reserve een budget van € 495.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van een deel van de inventaris van het voormalig schoolgebouw aan de Rijksstraatweg 101 te Ridderkerk (Rijsoord).
 3. Voor de exploitatie van het pand aan de Rijksstraatweg 101 te Ridderkerk (Rijsoord) voor 2023 € 7.500 en vanaf 2024 een structureel budget van € 30.000 per jaar beschikbaar te stellen.
 4. De Begrotingswijziging 2023 vast te stellen en de financiële gevolgen vanaf 2024 te verwerken in de 1e tussenrapportage 2024.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Voorliggend voorstel ziet op besluitvorming over een schikkingsvoorstel in het geschil tussen de heer A. Los, eigenaar van het voormalig schoolgebouw aan de Rijksstraatweg 101 in Rijsoord, en de gemeente Ridderkerk. Voor de beeldvorming vindt u hieronder eerst een samenvatting van het proces tot heden.

- Op 11 februari 2021 deed de heer Los (verkoper) een aanbod aan de gemeente Ridderkerk (de gemeente) om het voormalig schoolgebouw (Rijksstraatweg 101), het aangrenzende woonhuis (Rijksstraatweg 99), alsmede de inventaris van het voormalig schoolgebouw, inclusief het gedenkteken, te kopen. Het aanbod ging vergezeld van een taxatierapport van een onafhankelijk en beëdigd taxateur.
- Op 8 april 2021 besloot uw raad krediet beschikbaar te stellen, zodat het voormalige schoolgebouw aan de Rijksstraatweg 101 in Rijsoord aangekocht kon worden van verkoper voor een (getaxeerd) bedrag van € 755.000,-. De gemeente aanvaardde het aanbod van verkoper, voor zover het het voorkeursrecht betrof. Volgens de gemeente is met het aanvaarden van dit aanbod een koopovereenkomst ontstaan ten aanzien van het voormalige schoolgebouw. Het bedrag van € 755.000 is inmiddels opgenomen in de gemeentelijke begroting.
- Verkoper weigerde vervolgens de juridische levering van het (voormalige) schoolgebouw. Verkoper stelde zich op het standpunt dat de gemeente het integrale aanbod van het woonhuis, het schoolgebouw en de inventaris niet zou hebben aanvaard en dat hij daarmee de vrijheid zou hebben om het geheel aan een derde te verkopen.
- De gemeente heeft daarna conservatoir beslag gelegd op het (voormalige) schoolgebouw. Dit is nog steeds van kracht.
- Op 18 november 2021 diende de zaak bij de Rechtbank Rotterdam. Op 4 mei 2022 volgde het vonnis van de Rechtbank Rotterdam. Volgens het vonnis was verkoper gehouden aan het voorkeursrecht en derhalve om het schoolgebouw à € 755.000 te koop aan te bieden aan de gemeente en is na aanvaarding door de gemeente een koopovereenkomst tot stand gekomen. Verkoper diende volgens de Rechtbank Rotterdam deze koopovereenkomst na te komen.
- Verkoper weigerde na de betekening van het vonnis de juridische levering van het (voormalige) schoolgebouw.
- Verkoper ging in hoger beroep en op 4 september jl. vond een pleidooi in hoger beroep plaats bij het Hof Den Haag.

Hof Den Haag d.d. 04-09-2023

Tijdens het pleidooi in hoger beroep op 4 september jl. hebben beide partijen hun opvattingen gedeeld met het Hof en heeft het Hof aan beide partijen vragen gesteld. Het Hof heeft vervolgens kenbaar gemaakt hoe het Hof op dat moment op basis van een voorlopige beoordeling tegen de zaak aankijkt.

Het Hof gaf aan voorsnog van oordeel te zijn dat (i) het voorkeursrecht van de gemeente alleen ziet op het schoolgebouw, en niet op het woonhuis en de inventaris en dat (ii) met het aanbod van het geheel (woonhuis, schoolgebouw, inventaris), na acceptatie door de gemeente van alleen het schoolgebouw, geen overeenkomst is ontstaan.

Vervolgens hebben partijen onderling verkend in hoeverre het mogelijk was om tot een schikking te komen. Uiteindelijk zijn partijen tot een voorwaardelijk schikkingsresultaat gekomen. Het Hof heeft het schikkingsresultaat vervolgens op verzoek van partijen opgetekend in een proces-verbaal (zie bijlage).

Schikkingsresultaat

Het schikkingsresultaat houdt in dat de gemeente, onder voorbehoud van goedkeuring van het college en uw raad, naast het voormalig schoolgebouw aan de Rijksstraatweg 101 te Ridderkerk (Rijsoord) ook het belangrijkste deel van de inventaris koopt voor een bedrag van € 495.000. De gemeente koopt de inventaris, zoals deze is opgenomen in het taxatierapport, Taxatierapport Rijksstraatweg 99-

101 te Ridderkerk M/mak Bedrijfsmakelaar (laatste 2 pagina's: zie bijlage), met uitzondering van de volgende zaken: rondvaartboot, maanpak, waterfietsen, hijskraan en autorijsimulator met projectie.

Beoogd effect

Behoud van cultuurhistorische waarden in Ridderkerk.

Relatie met beleidskaders

Erfgoedbeleid gemeente Ridderkerk 2013.

Monumentenverordening Ridderkerk.

Argumenten

1.1 Met de overeengekomen afspraken tussen verkoper en gemeente wordt een langlopend geschil beëindigd.

1.2 De gemeente wordt eigenaar van het voormalig schoolgebouw met inventaris en krijgt de volledige regie over de toekomst van het gebouw en het museum.

Het behoud van het voormalig schoolgebouw en de publieke toegankelijkheid van deze nationaal cultuurhistorische locatie is hiermee geborgd.

2.1 De aankoop van de inventaris betreft voornamelijk capitulatie gerelateerde zaken.

De in het schikkingsresultaat begrepen inventaris betreft voornamelijk de zaken die een direct verband hebben met deze cultuurhistorische locatie en die met de aankoop behouden blijven.

2.2 Het museum kan na aankoop van het voormalig schoolgebouw met inventaris vrijwel direct operationeel zijn.

Voor de korte termijn kan het museum vrijwel direct operationeel zijn. Tegelijkertijd kan worden onderzocht op welke manier het museum voor de langere termijn vorm en inhoud kan krijgen.

3.1 De exploitatielasten moeten structureel worden opgenomen in de gemeentelijke begroting.

De jaarlijkse exploitatielasten voor o.a. gas, licht, verzekeringen en schoonmaak worden geschat op € 30.000 per jaar.

Overleg gevoerd met

Extern juridisch adviseur.

Kanttekeningen

2.1 De fiscale afwikkeling van de btw wordt nader onderzocht. U wordt daarover geïnformeerd indien hiertoe aanleiding is.

3.1 Voor de toekomstige vorm van beheer en exploitatie wordt een plan opgesteld. Hieruit kunnen nog kosten volgen voor bijvoorbeeld (groot) onderhoud en de personele bezetting tijdens de openstellingsmomenten.

Hierover wordt gerapporteerd op het moment dat daar meer duidelijkheid over bestaat.

Uitvoering/vervolgstappen

Het (voorwaardelijke) schikkingsresultaat zal conform het door het Hof opgesteld proces-verbaal (zie bijlage) ter beëindiging van het geschil worden vastgelegd in een overeenkomst. Deze overeenkomst wordt door beide partijen ondertekend.

Binnen 4 weken na besluitvorming door uw raad vindt de notariële levering plaats van het voormalige schoolgebouw en de overdracht van de inventaris.

Evaluatie/monitoring

N.v.t.

Financiën

Voor de aanschaf van de inventaris is een budget nodig van € 495.000. Volgens de notitie Materiële vaste activa van de commissie BBV mogen voorwerpen van cultuur-historische waarde niet worden geactiveerd en worden daarom gedekt door onttrekking uit de algemene reserve voor hetzelfde bedrag.

Voor de aankoop van het voormalig schoolgebouw is eerder bij besluit van 8 april 2021 door uw gemeenteraad budget beschikbaar gesteld.

Voor de exploitatiekosten van het pand, zoals bijvoorbeeld gas, licht, verzekeringen, schoonhouden en dergelijke, worden de structurele kosten geschat op € 30.000 per jaar.

Juridische zaken

In het voorliggende dossier is extern juridisch advies ingewonnen.

Duurzaamheid en Ecologie

N.v.t.

Inclusiviteitstoets

N.v.t.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Uw gemeenteraad wordt geïnformeerd over de voortgang.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

dhr. C.A. Oosterwijk

Bijlagen

1. Proces-verbaal mondelinge behandeling d.d. 4 september 2023
2. Bijlage Inventaris museumschool Rijksstraatweg 101.pdf
3. Begrotingswijziging 2023 Krediet inventaris museumschool Rijsoord.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Krediet inventaris museumschool Rijsoord	Gemeenteraad: 12 oktober 2023	Zaaknummer:
	Commissie samen wonen 28 september 2023	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 12 september 2023,

BESLUIT:

1. In te stemmen met het bereikte (voorwaardelijke) schikkingsresultaat, inhoudende de aankoop van het voormalig schoolgebouw aan de Rijksstraatweg 101 te Ridderkerk (Rijsoord) en het grootste deel van de inventaris, wat grotendeels gerelateerd is aan de 2^e wereldoorlog, voor een totaalbedrag van € 1.250.000.
 2. Ten laste van de algemene reserve een budget van € 495.000 beschikbaar te stellen ten behoeve van de aankoop van een deel van de inventaris van het voormalig schoolgebouw aan de Rijksstraatweg 101 te Ridderkerk (Rijsoord).
 3. Voor de exploitatie van het pand aan de Rijksstraatweg 101 te Ridderkerk (Rijsoord) voor 2023 € 7.500 en vanaf 2024 een structureel budget van € 30.000 per jaar beschikbaar te stellen.
 4. De Begrotingswijziging 2023 vast te stellen en de financiële gevolgen vanaf 2024 te verwerken in de 1e tussenrapportage 2024.
-