

Vergaderjaar 2014–2015

31 490

Vernieuwing van de rijksdienst

Nr. 170

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 2 april 2015

Op 25 maart jl. heb ik met uw Kamer in het AO «Vervreemding en transformatie rijksvastgoed» gesproken over de voorgenomen overdracht van 31 monumentencomplexen aan de Nationale Monumentenorganisatie (NMo). In het debat heeft de Kamer een aantal zorgen geuit. Deze richten zich met name op de onzekerheden die de huurders/gebruikers van deze monumenten ervaren: worden de contracten wel verlengd, blijven de voorwaarden ongewijzigd, krijgen de huurders te maken met huurverhogingen? Wat gebeurt er met opstalrechten en erfdienstbaarheden? Daarnaast leeft de vraag of de NMo wel op kwalitatief hoogstaande wijze met de monumenten zal omgaan. In deze brief zal ik eerst in algemene zin op deze punten ingaan. Daarna komen enkele specifieke zaken aan de orde waarnaar in het AO is gevraagd, waaronder de eigendomssituatie omtrent de Vesting Naarden en de eredienst in de Abdijkerk te Aduard. Eind april zal ik in een brief ingaan op de overige toezeggingen die ik in het debat heb gedaan.

De rechtspositie van de huurders

De rechten en plichten van de verhuurder en de huurder zijn vastgelegd in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en in de huurovereenkomsten. Hierin is ook bepaald dat de overdracht van het gehuurde geen einde maakt aan de huurovereenkomst. Dit geldt voor zowel woon- als bedrijfsruimte. De rechten en plichten die voortvloeien uit de huidige huurovereenkomsten blijven dus ongewijzigd bij de overdracht van de monumenten aan de NMo.

Hoewel ik de ongerustheid van de huurders over een mogelijke huurverhoging begrijp, is in het businessmodel van de NMo primair uitgegaan van de inkomsten uit de huidige huurovereenkomsten ten bedrage van € 680.000. Daarnaast is rekening gehouden met het genereren van extra huurinkomsten uit thans onverhuurde ruimte van circa 10.000 m². Extra huurinkomsten impliceert daarmee niet dat sprake is van huurverhogingen.

Dat koop geen huur breekt betekent dat de voorwaarden van de huidige huurovereenkomsten volledig in stand blijven. Met andere woorden: er wijzigt niets aan het gehuurde, het gebruik ervan, de looptijd, de indexeringen en herzieningsmogelijkheden van de huurprijs die de huurovereenkomsten kennen. Dat kan betekenen dat de huurprijs in de loop der tijd wordt aangepast. Hetzelfde geldt voor de eventuele beëindiging van de huurrelatie. Dit staat los van de overdracht van de monumenten aan de NMo, maar is hetgeen wat in de huurovereenkomsten is overeengekomen. Het komt nu ook voor dat het Rijksvastgoedbedrijf een aflopende huurovereenkomst niet voortzet of besluit tot een huurverhoging. Zo kwamen in 2011 een aantal huurovereenkomsten ten einde in verband met de verplaatsing van het Vestingmuseum te Naarden. Ook is door het Rijksvastgoedbedrijf besloten om de huurovereenkomst niet te verlengen met de huurder van Kasteel Slangenburg. Dit besluit staat los van de overdracht aan de NMo. De afgelopen tijd zijn ook een aantal huurverhogingen doorgevoerd zoals bijvoorbeeld in Goedereede.

Ik heb verder begrepen uit de hoorzitting van 19 maart jl. dat het juist de dagelijkse problemen zijn die onzekerheid met zich meebrengen voor de huurders. Vooral als het erom gaat bij wie de huurders terecht kunnen met vragen rond de overdrachtsdatum. Vanaf mei zullen bestuursleden van de NMo en de Stichting Monumenten Bezit gesprekken aangaan met de huurders/gebruikers over dit soort praktische vragen. Tot de overdrachtsdatum is het Rijksvastgoedbedrijf verantwoordelijk voor het onderhoud en de vragen die hiermee samenhangen.

Om zo veel mogelijk ongerustheid bij de huurders weg te nemen, heb ik uw Kamer toegezegd om de NMo te vragen samen met het Rijksvastgoedbedrijf opnieuw te overleggen met de huurders. Over de uitkomst van deze overleggen zult u in april nader door mij worden geïnformeerd.

Opstalrechten en erfdiensbaarheden

Zakelijke rechten zoals opstalrechten en erfdiensbaarheden zijn gevestigd op een zaak. De rechten en plichten die hieruit voortvloeien gaan op basis van het Burgerlijk Recht met de overdracht over op de NMo. Zakelijke rechten worden gecontroleerd aan de hand van de openbare registers en worden door de notaris meegenomen bij het opstellen van de koopakte en de akte van levering.

Schenken en legaten

Een aantal monumenten is door een schenking of legaat eigendom geworden van de Staat. Met het aanvaarden van de schenking of het legaat heeft de Staat zich gebonden aan de daaraan verbonden voorwaarden. Een dergelijke overeenkomst kan niet eenzijdig door de Staat worden gewijzigd of worden opgezegd. Hiervoor is in principe instemming van de schenker/erflater gewenst of toestemming van de rechter. De (kerkelijke) gemeenten die in het verleden een monument aan de Staat hebben geschonken, zijn door het Rijksvastgoedbedrijf van de mogelijke overdracht op de hoogte gesteld. Zij hebben niet aangegeven bezwaar te hebben tegen een overdracht. Wel verwachten zij dat de voorwaarden die bij de schenking zijn opgelegd door de nieuwe eigenaar zullen worden gerespecteerd.

Bij de particuliere schenkingen of legaten kunnen de schenkers niet meer worden gevraagd om hun visie op een overdracht. De betrokken personen zijn inmiddels overleden. Schenking/legaat heeft veelal plaatsgevonden omdat toentertijd monumenten nog niet werden beschermd op de wijze waarop dat nu het geval is. Dat belang is nu gewaarborgd in wet- en

regelgeving, waardoor staatseigendom van het monument geen noodzaak meer is. Daarbij heeft de Staat als voorwaarde gesteld dat de NMo de voorwaarden die bij de schenking of het legaat zijn overeengekomen respecteert. Dit is opgenomen in de principeovereenkomst en zal tevens in de koopovereenkomst worden opgenomen.

De principeovereenkomst en het businessmodel

Voor het overdragen van de 31 monumenten is op 18 december 2014 een principeovereenkomst gesloten met de NMo (bijlage 1)¹. Onderdeel van de principeovereenkomst is een businessmodel. De principeovereenkomst geeft een overzicht van de belangrijkste afspraken die tussen het Rijksvastgoedbedrijf en de NMo zijn gemaakt en is het startdocument voor de koopovereenkomst. De koopovereenkomst en akte van levering worden aanzienlijk uitgebreid. Hierin worden bijvoorbeeld ook de zakelijke rechten zoals opstalrechten en erfdienstbaarheden ongewijzigd opgenomen.

Businessmodel

De instandhoudingsbijdrage is bepaald aan de hand van de business valuation systematiek. Hierbij wordt uitgegaan van de vraag wat de waarde is van een onderneming als zij voor haar resultaat enkel afhankelijk is van dit pakket. Het doel van het businessmodel is het bepalen van een bedrag waarvan het jaarlijkse rendement voldoende is om het jaarlijkse exploitatietekort af te dekken tegen het huidige kwaliteitsniveau.

Het businessmodel, inclusief toelichting, is opgenomen als bijlage 2² bij deze brief. In het model is een aantal bedragen weggelaten. Dit zijn de bedragen die door de NMo per object gecalculeerd zijn aan onderhoud of waaruit deze bedragen gedestilleerd kunnen worden. Deze gegevens worden, zoals ik tijdens het AO aangaf, niet vrijgegeven omdat hiermee de onderhandelingspositie van de NMo bij het uitbesteden van werkzaamheden in gevaar komt en daarmee ook het exploitatieplan voor de monumenten. Ik geef u wel de eindbedragen zodat u kunt zien hoe de berekening tot stand is gekomen en welke elementen hierbij een rol hebben gespeeld.

In het model zijn de jaarlijkse onderhoudskosten (regulier onderhoud en reservering groot onderhoud) per object bepaald; in totaal € 3,2 miljoen. Daarnaast is een percentage berekend van het voordeel dat de NMo heeft ten opzichte van de Staat (€ 490.000). Hieronder vallen fiscale voordelen, subsidies, schaalvoordelen en de voordelen vanwege het niet gebonden zijn aan aanbestedingsregels. De verwachte kosten voor de bedrijfsvoering van de NMo zijn daarop in mindering gebracht. De feitelijke huuropbrengsten van de huidige huurcontracten (€ 680.000) zijn opgenomen in het businessmodel. Behoudens indexaties, reguliere huurherzieningen of heronderhandelingen blijven de huren gelijk. Als laatste is gerekend met een som waarmee de NMo denkt de exploitatie te kunnen verbeteren ten opzichte van de Staat (€ 860.000). Hierbij valt te denken aan mogelijke baten uit fondsen voor specifieke objecten, het werken met vrijwilligers en het genereren van extra huuropbrengsten uit verhuren van objecten die nu leeg staan of op basis van een vastgoedbeschermingsovereenkomst (anti-kraak) in gebruik zijn gegeven.

In het rekenmodel is voor de berekening een indeling gemaakt in exploitabele en niet-exploitable monumenten. Het exploitatietekort is per

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

² Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

object berekend. Dat brengt met zich mee dat het exploitatietekort op de niet-exploiteerbare monumenten niet drukt op de exploitabele monumenten. Het is dus niet zo dat de huuropbrengsten van de exploitabele monumenten verhoogd moeten gaan worden om bij te dragen aan het verkleinen van het exploitatietekort van de niet-exploiteerbare monumenten. Op het gebied van risicospreiding ligt er wel een verband tussen de 31 monumenten. Dit is ook de reden waarom het pakket van monumenten gehandhaafd dient te blijven.

Het resultaat van het businessmodel is een jaarlijks exploitatietekort van € 1,2 miljoen. Om dit bedrag tot in het oneindige af te dekken is het tekort gekapitaliseerd tot de instandhoudingsvergoeding. De kapitalisatiefactor is gebaseerd op een langjarig gemiddeld te verwachten netto rendement van 2% per jaar. De kapitalisatiefactor is daarmee 50, zodat de instandhoudingsvergoeding € 61 miljoen bedraagt. Aangezien het gaat om het rendement op de instandhoudingsbijdrage is dit een eeuwigdurende constructie als het vermogen intact blijft. Dit is het uitgangspunt van de NMo.

Op de begroting van het Rijksvastgoedbedrijf is voor het totaal aan monumenten zonder rijkshuisvestingsfunctie thans per jaar € 10,2 miljoen beschikbaar. Daarvan wordt, afhankelijk van de benodigde werkzaamheden, jaarlijks tussen de € 3,8 en € 4,5 miljoen ter beschikking gesteld aan deze 31 monumenten.

Het rendement

Uw Kamer heeft zorgen over het behalen van het rendement van 2% op de korte en lange termijn. Omdat het rendement toereikend moet zijn om eeuwigdurend het exploitatietekort af te dekken, moet voor de berekening naar de lange termijn worden gekeken. Leden van de NMo hebben ervaring met dergelijke lange termijnrendementen op vermogen. Uit de ontwikkeling van de disconteringsvoet van pensioenverplichtingen blijkt dat een reële rente van 2,2% voor langetermijninvesteringen (meer dan 20 jaar) realistisch is. Een rendement van 2% wordt door zowel de Staat als de NMo als realistisch gezien.

De berekening van het rendement is onderwerp van het rapport dat Ecorys zal uitbrengen. Ik zie dit vol vertrouwen tegemoet en verwacht u dit rapport in april toe te kunnen sturen.

Handhaven kwaliteit

In het businessmodel is uitgegaan van het huidige kwaliteitsniveau en het behoud van de monumenten tot in de eeuwigheid. Daarnaast sluiten alle doelen van de NMo en haar leden aan bij de wens om als deskundige organisatie de monumenten te behouden voor komende generaties. Sterker nog zij ziet haar rol als organisatie die een bindend element wordt in de professionalisering van de monumentenzorg.

Voor zover de vragen over kwaliteit voortkomen uit zorgen over achterstallig onderhoud, het volgende: de Staat heeft nog onderhoudswerkzaamheden gepland staan tot het moment van overdracht. De Staat heeft aan de NMo inzichtelijk gemaakt welke werkzaamheden dat zijn. Indien de Staat deze werkzaamheden niet tijdig heeft uitgevoerd zijn de bedragen bepaald die de NMo dan krijgt om de uitvoering van dit werk van de Staat over te nemen. Ook is per object bepaald wat er na de werkzaamheden van de Staat tot half 2015 nog resteert aan achterstallig onderhoud. Dit bedrag van € 2,1 miljoen wordt ineens bij de vervreemding uitgekeerd aan de NMo. Hiermee begint de NMo financieel zonder achterstallig

onderhoud wanneer zij de eigendom en het beheer overneemt van de monumentcomplexen.

Hieronder ga ik nader in op vragen die zijn gesteld over individuele objecten.

Schotse Huizen te Veere

De Schotse Huizen te Veere zijn thans mede in gebruik als museum. Dit op basis van de voorwaarden die bij de schenking van één van de huizen zijn gesteld. Zoals ik al aangaf blijven schenkingsvoorwaarden gehandhaafd bij de overdracht aan de NMo. Niettemin ben ik naast de toegezegde gesprekken met de huurders bereid om het businessplan van Stichting Delta Cultureel te bekijken in verband met de door haar gewenste overname van de Schotse Huizen.

Abdijkerk te Aduard

Tijdens het overleg met uw Kamer werden zorgen geuit over het gebruik van de Abdijkerk te Aduard. In de schenkingsakte van de Abdijkerk te Aduard is bepaald dat de kerk nimmer aan de bestemming voor de uitoefeningen van de eredienst (of wat hiertoe gerekend mag worden) wordt onttrokken en dat de Nederlandse Hervormde gemeente verzekerd is van het uitsluitend en voortdurend recht van gebruik. Deze bepalingen moet de NMo respecteren. Dit is uitdrukkelijk geregeld in de overeenkomst met de NMo en wordt opgenomen in de koopakte.

Kasteel Slangenburg

De huur is in december 2014 door de Staat opgezegd. De overeenkomst eindigt eind 2015. De beëindiging staat los van de overdracht aan de NMo maar heeft te maken met brandveiligheidsvoorschriften die de Staat hanteert. De huursom is te laag voor de investeringen die moeten worden gedaan. Daarnaast zou bij reguliere taxatie op basis van de omzet de huur flink hoger moeten zijn.

Er is veelvuldig contact geweest met de huurder. De NMo heeft aangegeven open te staan voor overleg met de huurder over het toekomstige gebruik van Kasteel Slangenburg. Hier kom ik in mijn volgende brief op terug als er vervolg gesprekken zijn geweest met de huurder van Slangenburg, de NMo en de Staat.

Naarden

Ten aanzien van de Vesting Naarden heeft u mij vragen gesteld omtrent de eigendomsverhoudingen en de rol en contacten met de gemeente.

Na de besluitvorming over de mogelijkheid van afstoot van onder andere de Vesting Naarden is de gemeente gevraagd of zij belangstelling zou hebben om de Vesting in eigendom van de Staat over te nemen. De gemeente heeft destijds aangegeven (uit principiële – en niet zozeer uit financiële overwegingen) geen interesse te hebben in eigendom van de Vesting. Gesprekken over mogelijke condities waaronder dat een overdracht zou kunnen plaatsvinden zijn daarom niet aan de orde geweest. Wel hebben sinds het AO van 5 juni 2013 twaalf formele gesprekken met de gemeente plaatsgevonden over een mogelijk overdracht aan de NMo. Daarbij is tweemaal de gemeenteraad door Rijksvastgoedbedrijf en NMo bijgepraat en heb ik zelf een overleg gehad met de burgemeester en twee wethouders.

In de gesprekken zijn ook de eigendomsverhoudingen binnen Naarden aan de orde geweest waar ook u in het AO van 25 maart naar heeft

gevraagd. In bijlage 3³ is een tekening opgenomen van de eigendomsverhoudingen rondom Vesting Naarden. Aanvullend daarop is onderstaande toelichting die op 2 september 2014 ook met het bestuur van de gemeente Naarden is gedeeld.

In principe zijn alle percelen met de opstallen en onderkomens in eigendom van de Staat. Zij worden overgedragen aan de NMo. Het betreft:

- alle bastions, courtines, ravelijnen, de enveloppe
- specifieke gebouwen die verder nog zijn aan te geven
- de brugwachterswoning (Kapt. Meijerweg)
- het Witte huis, Kantine (vml. VVV)
- Utrechtse poort, Gele loods en het Kledingmagazijn aan de Kooltjesbuurt
- Fort Ronduit met opstallen en onderkomens alsmede de Kraanbrug
- het Spaanse Huys (niet aangegeven op de kaart)
- een deel (voor zover eigendom van de Staat) van de buitenste walkant van de buitengracht
- tevens ook parkeerplaats op bastion Nieuw Molen (nu gehuurd door gemeente).

Niet overgedragen worden de volgende toegangsbruggen en wegdelen; conform het samenwerkingsconvenant zullen deze worden overgedragen aan de gemeente:

- Amsterdamsestraatweg
- Ophaalbrug Groenebrug
- Wegvak Amsterdamsestraatweg
- Kapitein Meijerweg
- Ophaalbrug Kapitein Meijerweg
- Fietsbrug Kapitein Meijerweg
- Verkeersbrug Kapitein Meijerweg
- wegvak Kapitein Meijerweg
- wegvak fietspad Kapitein Meijerweg
- de Waalse kapel (Comeniusmausoleum) maar deze blijft in eigendom bij de Staat.

Over de volgende bruggen zullen tussen de gemeente en de Staat nog nadere afspraken gemaakt worden:

- Boog- of sluisbrug
- Burg. Van Wettumweg (reeds erfpacht bij gemeente) G1929 bestaande uit het wegvak en de ophaalbrug Beatrixbrug

Tijdens het AO heeft uw Kamer een aantal vragen/opmerkingen gemaakt over de situatie in Naarden. Een aantal zaken is voor het AO op ambtelijk niveau met de gemeente besproken. Bij het laatste overleg waarbij ook de NMo aanwezig was zijn de volgende zaken aan de orde gekomen:

- De NMo heeft ingestemd met een verlenging van de inmiddels verlopen Samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen de gemeente en de Staat voor een periode van 5 jaar. In deze SOK is het onderhoud conform een beeldkwaliteitsplan geregeld. De overeenkomst met de Staat had eveneens een looptijd van 5 jaar.
- Ten aanzien van de governance is de Samenwerkingsovereenkomst ook van belang. Aangezien de NMo bereid is de Samenwerkingsovereenkomst voort te zetten worden de overlegstructuren voortgezet. Overigens is de gemeente ook uitgenodigd om aan te geven hoe zij haar rol en bijbehorende verantwoordelijkheden ziet. De invloed van de gemeente op ontwikkelingen is daarnaast geborgd door middel van

³ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

- de publiekrechtelijke bevoegdheden omtrent planologische inbedding en vergunningsverlening.
- De wegvlakken en kunstwerken zijn geen onderdeel van de overdracht en de bedoeling is deze over te dragen aan de gemeente. De parkeerplaatsen Nieuw Molen en het Promersplein vormen een integraal onderdeel van de Vestingwerken en worden daarom aan de NMO overgedragen met de gemeente als huurder. De gemeente kan samen met de NMO nagaan of andere juridische constructies ten aanzien van het langjarig gebruik van de parkeerplaats (bijvoorbeeld erfpacht) voor beide partijen gunstig zou kunnen uitpakken. Verder geldt ook voor Naarden dat de NMO en het Rijksvastgoedbedrijf nader overleg zullen hebben met de gemeente Naarden om zoveel mogelijk ongerustheid en onduidelijkheden weg te nemen. Ik informeer u hierover in de reeds toegezegde brief in april.

Ten slotte

Zoals ik al in het AO meldde ben ik met de NMO overeengekomen dat de NMO jaarlijks een externe audit zal laten verrichten op het nakomen van de afspraken. De uitkomsten van deze audit worden openbaar gemaakt.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok