

Bergen op Zoom, 14 december 2024

**Aan het college van burgemeester
en wethouders
van de Gemeente Bergen op Zoom
Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom**



Kenmerk: PJ 24052
Betreft: aankoop Anno 1952

Geacht college,

Inzake het dossier aankoop begane grond Anno 1952 heeft de fractie van de BSD onderstaande technische vragen.

BSD	1	Is de verkopende partij al haar verplichtingen aan de VVE nagekomen?	Dit is een zaak tussen verkoper en de VVE.
	2	Heeft de verkopende partij aan alle voorwaarden voldaan die voortvloeien uit de Anterieure overeenkomst met de gemeente?	Deze is overeenkomst (2019) is inmiddels niet meer van toepassing omdat deze 12 maanden na ondertekening van rechtswege is geëindigd.
	3	RVB24-0089 spreekt over 1-3-3a Op de kaart in BAG (BasisAdministratie Gebouwen) is ook zichtbaar Arnoldus Asselbergsstraat 1a met 325 m2 winkelfunctie. Is Arnoldus Asselbergsstraat 1a in de aankoop inbegrepen?	Ja, dat klopt. Dit is in het huisnummerbesluit opgenomen maar in het kadaster (nog niet) zichtbaar. In de koopovereenkomst is dit adres toegevoegd als onderdeel van het Verkochte.
	4	RVB24-0089 .spreekt over notariskosten. De beoogde lofts worden thans aangeboden v.o.n. net als waarschijnlijk de eerder verkocht appartementen. Vindt levering v.o.n. plaats?	Verkoper heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor lofts op de begane grond. Indien de gemeenteraad geen zienswijzen heeft op de aankoop, zal verkoper deze omgevingsvergunning intrekken. Er is overigens sprake van overdrachtsbelasting, geen v.o.n.

5	RVB24-0089: "bedrag van € 3.400.000, bestaande uit een koopsom van € 3.100.000 aangevuld met maximaal € 300.000 op grond van de de-minimisverordening" "de-minimis" is: "Overheden, zoals provincies en gemeenten, kunnen bedrijven steun verlenen tot € 300.000. Dit bedrag is per 1 januari 2024 van kracht. Dit maximum geldt over een periode van drie jaren. Deze steun, de-minimissteun, wordt dan niet gezien als staatssteun." Waarom steun bij een zakelijke transactie met een commerciële partij? Onverplicht? steun verlenen? Hoe verhoudt zich dit de-minimisbedrag tot de taxatiewaarde? Daar bovenop gezet?	De de-minimis is aangeboden als extra vergoeding op de geboden koopsom en is niet aan staatssteun onderhevig. Dit was nodig om een brug te slaan tussen de vraagprijs van verkoper en ons bod. Zie hiervoor ook de bijlage (onder geheimhouding) over het onderhandelingsproces.
6	Krijgen de gewenste functies een eigen installatie of komt er één gemeenschappelijke installatie en worden de duurzaamheidseisen gehaald?	Hoe installaties worden ingericht is afhankelijk van nut en noodzaak voor de betreffende te huisvesten partijen. Daarbij en ook los daarvan wordt ingezet op maatregelen in het kader van verduurzaming (en het aan te vragen energielabel).
7	Worden de tussenwanden flexibel zodat aanpassingen op termijn mogelijk zijn.	Dat zou tot de maatregelen kunnen behoren. Rekening dient wel te worden gehouden met geluidsbelasting over en weer.
8	Met de ontwikkelaar is de afspraak gemaakt dat er 16 winkels in de plint komen. Staat deze afspraak zwart op wit? Bijvoorbeeld in een anterieure overeenkomst. En wat als de ontwikkelaar zich hier niet aan houdt? (zoals nu).	Deze afspraak is ons niet bekend.
9	Is bekend wat de verzekering gaat kosten van een publieke instelling (Bieb, horeca) met daarboven woningen?	Nee, dat is nog niet bekend.
10	Wat gaat de bijdrage aan de VVE bedragen?	Dat is nog niet bekend. De op dit moment bekende bijdrage aan het Reservefonds VVE is opgegeven door

			de eigenaar in een bijlage bij de koopovereenkomst, die nog niet getekend is. Deze opgave kan zonder daarop geheimhouding te leggen niet worden gedeeld.
	11	Wie draait op voor de herstelkosten van de huidige bibliotheek?	De gemeente.
	12	Is er een opzegtermijn van de huidige bibliotheek	Ja, in alle gevallen geldt 1 jaar.
	13	Plein 13 gaat in de toekomst de entree van de stad worden, hoe verhoudt zich dat met de entree vanaf het station, twee entree's of nog meer?	De binnenstad is vanuit verschillende windrichtingen te benaderen en kent ook een aantal aanloopstraten. De stationsstraat t.h.v. Anno52 is een aanloopstraat en is de verbindingroute voor alle bezoekers die onze stad met het openbaar vervoer bezoeken.
	14	Bij koop zijn er ontbindende voorwaarden o.a. de financiering. Geldt dat hier ook?	De koop is nog niet gesloten.
	15	Waarom niet huren?	Als eigenaar is er meer regie te voeren, ook op de voortvarendheid en te maken keuzes in de bouwkundige aanpak. Als huurder zouden we rekening moeten houden met minimaal een kostprijsdekkende huur plus een opslag voor rendement voor de eigenaar.

Bovenstaande vragen zijn slechts een deel van wat bij de fractie van de BSD opkomt. Graag zien wij de antwoorden tegemoet vóór behandeling van de gemeenteraad van 19 december 2024.

Met vriendelijke groeten,

Piet Juten, BSD