

Memo

Behandeld door:

J.H. van der Tol RA

Datum:

5 juni 2018

Aan:

Mevrouw Mr. J.G. Mahn, Friedberg Mahn, JvdT/Scholte
Advocaten Mediators

Ons kenmerk:

Onderwerp:

Dispuut gemeente Den Helder en Rob
Scholte

Uw kenmerk:

Geachte mevrouw Mahn,

Hierbij bevestigen wij onze bespreking van donderdag 29 maart jl. bij de heer Rob Scholte in zijn museum/woonhuis te Den Helder. Bij dit gesprek was tevens aanwezig de heer Marc Nihot, die de heer Scholte in de kwestie met de gemeente bijstaat.

Reden van mijn betrokkenheid is het feit dat er behoefte is aan een zakelijke onderbouwing van de feiten die mede geleid hebben tot de achterstand in betaling die de heer Scholte heeft opgelopen ten opzichte van de gemeente op grond van de gebruikers/huurovereenkomst die tussen beide partijen is gesloten.

Deze kwestie is te meer van grote betekening geworden, nu gebleken is dat een recente gerechtelijke uitspraak, die gebaseerd is op deze achterstand van betaling, heeft geleid tot een bevel tot ontruiming van alle ruimtes in het "Postkantoor", die de heer Scholte op dit moment in gebruik heeft zowel voor zijn gezin als voor het Museum Rob Scholte.

Uitgangspunten en feiten voor mijn onderzoek zijn de volgende:

- De gebruikers/huurovereenkomst die gesloten is door de heer Scholte als bewoner van het voormalige Postkantoor. Deze overeenkomst is gedateerd 7 november 2008 en ging in per 1 juli 2008.
- De gebruikers/huurovereenkomst die gesloten is tussen de heer Scholte en de gemeente Den Helder voor het gebruik van de aanpalende ruimte waarin het Museum Rob Scholte is gevestigd en dat het centrum zou worden van een creatieve activiteit in Den Helder. Deze overeenkomst is gedateerd 9 januari 2012
- De administratie van de heer Scholte zoals deze gevoerd is in de periode waarin de overeenkomsten gelden.
- Bankafschriften ter zake van de betalingen die gedaan zijn in het kader van de financiële verplichtingen die voortvloeien uit de genoemde gebruiksovereenkomsten.
- Diverse correspondentie, mail wisseling en andere vastleggingen die voor de beoordeling van de betalingsachterstand relevant zijn.

- Informatie met betrekking tot aangebrachte verbeteringen door de heer Scholte in het pand ten behoeve van de realisatie van het Scholte Museum en gedeelde inkomsten die het gevolg zijn van het niet tijdig kunnen realiseren van het Scholte Museum.

Ten aanzien van de laatste bullit merk ik op dat deze informatie op dit moment nog summier is en nog verdere onderbouwing behoeft. Op dit moment is enig inzicht in de door de heer Scholte aangebrachte verbeteringen van het pand. Als het gaat om de gedeelde inkomsten en de daarbij behorende winst is nog een opstelling noodzakelijk, die hier een beeld van kan geven.

De betalingsachterstand en de reeds door hem uitgevoerde verbeteringen hebben echter een directe relatie met elkaar.

De feiten:

Er zijn twee gebruikers/huurovereenkomsten die door de heer Scholte zijn gesloten met de Gemeente Den Helder. Eén ziet toe op het gebruik van de woonruimte voor de heer Scholte en zijn gezin, één ziet toe op het gebruik van de ruimtes waarin het museum is gevestigd en die bestemd zijn voor verdere uitbreiding.

Met betrekking tot de woonruimte:

Voor de woonruimte wordt door de heer Scholte vanaf het moment van de start een bedrag groot € 155.- per maand betaald. Voor zover in mijn onderzoek is gebleken zijn deze bedragen steeds elke maand betaald. Voor deze overeenkomst is derhalve geen betalingsachterstand vastgesteld, noch door de gemeente geconstateerd. Het betaalde bedrag van € 155.- per maand ziet toe op het gebruik van het pand Middenweg 174. Voor het gebruik van de nutsvoorzieningen, waaronder tevens energie wordt verstaan, wordt geen afzonderlijk bedrag betaald. Deze kosten zijn begrepen in het maand bedrag van € 155.-, zoals verwoord staat in artikel 3.1 van de overeenkomst

Met betrekking tot het Museum:

Deze overeenkomst ziet toe op het gebruik van Middenweg 172-174. Deze ruimte is specifiek bedoeld als expositieruimte. Ingangsdatum is 16 januari 2012. Voor deze ruimte moet een vergoeding worden betaald groot van € 500.-, welke vergoeding echter op basis van het contract dient als voorschot betaling voor het verbruik van de nutsvoorzieningen. In het contract staat dan ook de "aanvangsvergoeding" voor het gebruik van de ruimtes op nihil. In artikel 6.1 staat omschreven dat jaarlijks de betaalde voorschotten voor het energieverbruik zullen worden verrekend met werkelijke verbruik zoals uit de energienota's blijkt. Het voorschot van € 500.- kan op basis van het werkelijke verbruik, jaarlijks worden aangepast. In artikel 6.3 staat bovendien genoemd dat het werkelijke verbruik zal worden gemeten aan de hand van een nog te plaatsen tussenteller, waarvan de kosten voor aanschaf en installeren voor rekening van de gebruiker zijn.

Uit een overzicht van Sweco Vastgoedmanagement, gedateerd 20 december 2016 blijkt dat de voorschot betalingen die door Scholte op grond van de overeenkomst zijn voldaan 6 maal hebben plaatsgevonden in 2012, zodat in 2012 totaal € 3.000.- werd betaald.

In 2013 vonden elf betalingen van € 500.- plaats voor een bedrag van € 5.500.-. In totaliteit dus een bedrag € 8.500.-. Deze bedragen zijn terug te vinden in de administratie van Scholte en in de dagafschriften van de bank, waarvan ik kopieën heb ontvangen.

Ten aanzien van hetgeen is betaald, bestaat derhalve geen verschil van inzicht.

Achtergrond van het conflict inzake de betalingsachterstand

De betalingen zijn door Scholte in 2013 gestaakt op grond van de volgende overwegingen:

- Er was op basis van de overeenkomst een jaarlijkse afrekening toegezegd. Hieruit moest het werkelijke verbruik blijken, waarop dan het overeengekomen voorschot kon worden aangepast. Deze afrekening werd niet verstrekt. Op grond van lang aandringen werd deze afrekening pas in december 2016 aan de heer Scholte gezonden.
- De beoogde samenwerking tussen Scholte en de gemeente kwam niet van de grond. Dit gaf de nodige frustratie en het beoogde doel: het creëren van goed cultureel centrum bleef uit. De heer Scholte had in de tussentijd diverse investeringen gedaan, vooruitlopend op de tot standkoming van het museum. Deze investeringen bedragen op dit moment circa € (nota's hiervoor zijn aanwezig)
- Er liep een mediation traject tussen Scholte en de gemeente. In dit traject zouden tevens de energiekosten en de noodzakelijke afrekening aan bod komen.

Opstelling van de afrekening, inclusief het betwiste deel van deze afrekening.

Door Sweco is totaaloverzicht gemaakt van de jaren 2012 t/m augustus 2015. De afrekening heeft betrekking op geleverd gas, stroom en water. De afrekening is voorzien van de individuele afrekeningen van de energieleveranciers. Gedurende deze periode zijn een aantal bedrijven betrokken geweest bij de leveranties. Liander, DVEP en Nuon zijn leveranciers voor stroom en gas geweest.

Het overzicht geeft de volgende informatie:

	€	€
<i>Gas:</i>		
Totaal verbruik periode 16 jan. 2012 t/m 31 augustus 2015		
Totaal 9.899 m ³ , gemiddelde prijs € 0,5242, zonder transport	5.189,06	
BTW 21%	<u>1.089,70</u>	
Totaal van het gasverbruik		6.278,76
<i>Stroom:</i>		
Totaal verbruik periode 16 jan. 2012 t/m 31 aug. 2015		
Totaal 15.884 KW/h, gemiddelde prijs € 0,1270, incl. transport	2.017,27	
BTW 21%	<u>423,63</u>	
		2.440,90
<i>Gas transport:</i>		
In rekening gebracht 2012	1.760,87	
Idem in 2013	1.665,92	
Idem in 2014	1.691,16	
Idem in 2015	<u>1.053,28</u>	
	6.171,23	
BTW 21%	<u>1.295,95</u>	
		7.467,18
Subtotaal en transport		<u>16.186,84</u>

3

Transport		16.186,84
Water:		
Verbruik periode 2012-2015, 43 m3	104,19	
BTW	<u>6,25</u>	
		110,44
Administratiekosten 5%	670,42	
BTW	<u>140,79</u>	
		811,21
Totaal kosten		<u>17.108,49</u>
Betaalde voorschotten, zoals eerder genoemd		<u>8.500,00</u>
Te weinig betaald gedurende de periode tot en met augustus 2015		<u>8.608,49</u>

Het is duidelijk dat in de periode na augustus 2015 het energieverbruik is doorgedaan, waardoor de vordering zal zijn opgelopen. Echter met betrekking tot de afrekening zoals deze is gepresenteerd door Sweco zijn een aantal kanttekeningen te maken.

Zo blijkt uit de afrekeningen van Liander dat het gasverbruik in de periode vanaf 2012 tot en met 2013 zeer gering is geweest. Dit komt overeen met de verklaring van de heer Niholt, die heeft aangegeven dat hij pas later de gaskraan heeft ontdekt, die de toevoer regelt naar de cv-ketel. Tot die datum werd er geen gas verbruikt in de gebruikte ruimte voor exposities.

Dat laatste blijkt tevens uit de meterstanden die door Sweco in hun opstelling van 20 december 2016 zijn weergegeven. Op 16 januari 2012 had de meter een stand van 35.710, welke stand op 17 juli 2013 nog ongewijzigd was. Op 16 januari 2014 bedraagt de stand 40.394, waaruit zou blijken dat na 17 juli 2013 pas gas is verbruikt. Het is dan ook niet juist dat in deze periode kosten voor gastransport in rekening kunnen worden gebracht. De vordering ultimo augustus 2015 moet derhalve worden gecorrigeerd met de kosten voor 2012 en deels voor 2013.

In totaliteit lijkt mij een correctie incl. BTW van circa € 3.000.- goed verdedigbaar (kosten 2012 plus 50% van de kosten van 2013). Dit bedrag zou dus in mindering moeten komen op de uiteindelijke vordering die de gemeente Den Helder ultimo maart 2018 te vorderen zou hebben op Scholte.

Teneinde hiervoor een inzicht in te verkrijgen moet er rekening worden gehouden met de kosten die Scholten reeds heeft gemaakt in het kader van de realisatie van het Museum, waarvoor hij immers opdracht van de gemeente heeft gekregen. Er is een opstelling gemaakt van deze kosten waarvan de bonnen, facturen en betaalbewijzen beschikbaar zijn. Als wij langs deze weg de reële vordering bezien, komen wij tot het volgende beeld:

	€	€
Vordering volgens opstelling Sweco ultimo augustus 2015	8.608,49	
Af: te veel in rekening gebrachte transportkosten gas, geschat	<u>3.000,00</u>	
Resteert		5.608,49
Bij: geschat verbruik in de periode september 2015 tot en met april 2018, totaal 32 maanden, kosten op basis van verbruik in het verleden, gemiddeld jaarverbruik € 5.000.- voor energie en water, totaal dus 32/12 x € 5.000.-		<u>13.333,33</u>
Subtotaal en transport		18.941,82
		4

Transport	€	€
		18.941,82
Af: Kosten die reeds door Scholte zijn gemaakt in het kader van de realisatie van het museum, volgens bijlage, nota's, bonnen en betaalbewijzen zijn aanwezig, alles inclusief BTW		<u>23.632,04</u>
Resteert vordering Scholte op de gemeente ultimo april 2018		<u>4.690,22</u>

Rekening houdend met de meest actuele situatie kan dus niet worden gesteld dat er een achterstand in betaling is door de heer Scholte ten opzichte van zijn verplichtingen uit de overeenkomst.

Ten aanzien van de bijlage waarin de opstelling is weergegeven van de kosten die zijn gemaakt voor de realisatie van het museum nog het volgende:

- De opstelling is gemaakt door de afdeling administratie van het Rob Scholte Museum. Het betreft dus een intern stuk. Wij hebben de opstelling geverifieerd aan de hand van bonnen en facturen. De facturen die in de opstelling zijn meegenomen zijn gericht aan het Rob Scholte Museum en gedateerd op basis van hetgeen in de lijsten is opgenomen. Ten aanzien van kleinere uitgaven zijn bonnen opgenomen van "klusmarkten" zoals Praxis, Gamma, Fixet e.d. Deze bonnen zijn eveneens gedateerd op de datum volgens het overzicht. De tenaamstelling is hier niet van toepassing. Het betreft allerlei klusmateriaal, zoals verf, ijzerwaren, planken e.d. Arbeidskosten zijn niet opgenomen in de opstelling. Al het werk gedurende de periode waarin aan het museum werd gewerkt, is gedaan door vrijwilligers. Het totaal bedrag aan bonnen hiervan is gedurende de jaren 2012 t/m 2018 € 4.810,57
- Alle kosten zijn opgenomen inclusief BTW, er was geen recht op het terugvorderen van BTW.

Specificatie naar de verschillende soorten van kosten:

	€	€
Onderhoud en verbouwing museum	11.715,11	
Inrichting museum	4.796,00	
Onderhoud/verbouwing uitbreiding	1.384,49	
Inrichting en uitbreiding	<u>5.736,44</u>	
		<u>23.632,04</u>

Indien gewenst kan over de opgenomen posten de nodige informatie worden verschaft.

Met vriendelijke groet,

Tolra BV
voor deze:



J.H. van der Tol RA

Bijlage: opstelling inzake inrichting en verbeteringen in het museum
Afrekening Sweco met meterstanden
Diverse correspondentie