



DATUM	3 november 2015	TEAM	UFF.
NUMMER	81711156	REFERENTIE	J.G. Jorritsma.
UW BRIEF VAN	17 september 2015	DOORKIESNUMMER	06-18300512
UW NUMMER	8163A2B2	E-MAILADRES	johan.jorritsma@provincie-utrecht.nl.
BIJLAGE	-	ONDERWERP	Beantwoording schriftelijke vragen ex art. 47 RvO aan het College van GS, gesteld door de heer M. Buiting van het CDA betreffende huurverhoging Franciscaans Milieuproject Landgoed Stoutenburg door het Utrechts Landschap (d.d. 17-09-2015)

Toelichting:

Uw vragen van 17 september hebben betrekking op een geschil tussen de huurder van kasteel Stoutenburg in Leusden, de Orde van Franciscanen, en de verhuurder Het Utrechts Landschap.(HUL) Het betreft zoals u aangeeft een privaatrechtelijk geschil over de hoogte van de toekomstige huur. U gaat er daarbij terecht van uit, dat wij niet direct in die privaatrechtelijke verhouding kunnen treden. U veronderstelt daarbij dat wij op basis van de subsidierelatie met HUL bemoeienis zouden kunnen hebben met deze kwestie. Alvorens wij uw vragen beantwoorden gaan wij nader in op de subsidierelatie(s) met HUL inzake het gebied Stoutenburg.

Relatie provincie-HUL inzake Stoutenburg

Het gaat in dit geval zoals u aangeeft om een privaatrechtelijke verhouding/geschil tussen huurder en verhuurder (HUL). Dus om afspraken, die uitsluitend gelden tussen die twee partijen. Derden zoals de provincie hebben daarin geen positie.

De provincie heeft wel een publiekrechtelijke verhouding met HUL aangaande het Landgoed Stoutenburg. In 2001 heeft Natuurmonumenten (NM) landgoed Stoutenburg met opstallen en gronden doorgeleverd aan HUL met instemming van de provincie. De provincie heeft voor de aankoop aan de vorige eigenaar van de gronden, NM, een aankoopsubsidie onder voorwaarden (bijv. inzake openstelling; bezwaar-en vervreemdingsverbod, exploitatie van gebouwen mag geen afbreuk doen aan de natuurwaarden e.d.) verleend. De doorlevering voor historische kostprijs aan HUL heeft plaatsgehad zonder verdere subsidiegelden aan HUL. Die gelden zijn bij de doorlevering afgetrokken, omdat die immers voor dit doel al aan NM waren toegekend. Het ging in dit specifieke geval om subsidiering met oplegging van de overige voorwaarden die ook golden voor NM. Die voorwaarden hadden nadrukkelijk geen betrekking op het beheer van het onroerend goed (anders dan dat de exploitatie van het gebouw geen afbreuk mag doen aan de natuurwaarden van het gebied) of de hoedanigheid van de (mogelijke) huurders van het gebouw Stoutenburg.

Achterliggend doel van de aankoop en doorlevering van het gebied Stoutenburg aan HUL was het realiseren van een belangrijke schakel in het Nationaal Natuurnetwerk voorheen Ecologische Hoofdstructuur in het oostelijk deel van de provincie binnen de invloedssfeer van de meest voor de hand liggende natuurbeheerorganisatie voor die locatie: HUL. Bijkomend voordeel was dat met de aankoop de kern van het voormalige landgoed Stoutenburg, dat oorspronkelijk zo'n 800 ha groot was, kon worden hersteld en dat de recreatieve waarde van het omliggende gebied hiermee verder kon worden versterkt.

De gebouwen zijn destijds nadrukkelijk buiten de subsidiering gebleven. De exploitatie daarvan is een zaak van HUL en (mogelijke) gebruikers/huurders.



De provincie subsidieert ook het natuurbeheer van de gronden buiten de gebouwen op grond van de Subsidieregeling Natuur en Landschap (SNL); ook deze middelen hebben geen betrekking op het beheer van het gebouw, waarover de huurkwestie speelt.

Tot slot subsidieert de provincie op basis van in werkplannen vastgelegde doelen jaarlijks in de exploitatie van HUL. Deze subsidie wordt de basisbijdrage genoemd. Doel van deze subsidie is dat HUL daarmee activiteiten ontplooit waarmee:

- maatschappelijk draagvlak voor het natuurbeleid wordt gecreëerd en versterkt (bijv. via voorlichting, educatie en publieksactiviteiten);
- publieksbereik van natuur en landschap wordt versterkt;
- inbreng wordt geleverd in beleids- en planvorming en in de beleidsagenda voor het landelijk gebied.

De bij de subsidiering afgesproken prestaties en voorwaarden hebben uitsluitend betrekking op deze doelstellingen.

De huurkwestie, zoals die zoals blijkt uit de door u gestelde vragen speelt, heeft betrekking op genoemde gebouwen en geen relatie met de eerder genoemde subsidie-besluiten. De provincie heeft daarom ook via de publiekrechtelijke lijn van de subsidiering, waarop de Algemene Wet Bestuursrecht van toepassing is, direct noch indirect een titel voor zeggenschap/bemoeienis over de exploitatie het gebouw Stoutenburg.

In het licht van vorenstaande beantwoorden wij uw vragen als volgt.

1. *Bent u op de hoogte van de impasse die is ontstaan tussen het Utrechts Landschap en de (oorspronkelijke) bewoners?*

Antwoord: Neen

2. *Kunt u ons op de hoogte stellen of de verhuurder zich de afgelopen jaren gekwetend heeft van haar verantwoordelijkheden op terrein van groot onderhoud en brandveiligheid?*

Antwoord: Neen. Aangezien de provincie geen partij is in deze overeenkomst kunnen wij u hierover geen nadere informatie geven

3. *Bent u het met ons eens dat een huurverhoging zou moeten voldoen aan de daarvoor geldende wettelijke eisen en goede gewoonte, zeker nu het een woonfunctie betreft gerelateerd aan de oorspronkelijke bewoners, die ons inziens zeer passend is bij de landschappelijke waarde van het landgoed? Hierbij nemen wij in acht, dat voor zover ons bekend, de huurders zich bereid hebben verklaard een substantiële huurverhoging te accepteren, maar daarbij wel de voorwaarde hebben gesteld dat de verhuurder zich ook van zijn taken kwijt.*

Antwoord: Wij zijn uiteraard van mening dat huurverhoging moet voldoen aan de wettelijke eisen. Wat dat in het concrete geval zou moeten betekenen is echter een zaak van beide partijen.

4. *Ziet u een mogelijkheid gelet op de subsidierelatie met het Utrechts Landschap partijen weer om de tafel te krijgen om tot een voor beide partijen redelijke oplossing te komen?*

Antwoord In juridische zin hebben wij zoals hiervoor aangegeven, noch privaatrechtelijk noch bestuursrechtelijk een formele positie in dit geschil. Dat neemt niet weg dat wij in de reguliere overleggen met HUL bij hen aandacht zullen vragen voor deze kwestie.

5. *Heeft u wellicht van andere soortgelijke kwesties gehoord waar huurders van het Utrechts Landschap zich onevenredig onder druk gezet voelen bij het sluiten van (nieuwe) huurovereenkomsten?*

Antwoord: Neen.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,

Secretaris,