

Oolthuis, Inge

Van: Sjaak van der Heul (Dirkzwager) <vanderHeul@dirkzwager.nl>
Verzonden: vrijdag 12 september 2025 13:39
Aan: Oolthuis, Inge; Robert Rijpstra (Dirkzwager)
CC: Roelofs, Mandy
Onderwerp: RE: DRU IP

Goedemiddag Inge,

Dank voor de stukken. Het feit dat de Vastgoed B.V. in plaats van de Stichting huurt, maakt niet uit voor het antwoord op de vraag of de gemeente staatssteun verleent. Het staatssteunadvies van 28 juli 2025 is dus ook toepasbaar op de huurrelatie met de Vastgoed B.V. Voor het antwoord op de vragen of (i) de handel tussen lidstaten wordt beïnvloed en/of (ii) de activiteiten van DRU ondernemingsactiviteiten zijn, is namelijk niet relevant de juridische status van de rechtspersoon waarmee de gemeente contracteert (stichting of b.v.). De aard van de activiteiten is doorslaggevend. Zolang die niet wijzigt, ontstaat er dus geen staatssteunprobleem (ook niet als de gemeente maatschappelijke huur vraagt). Overigens vloeit uit artikel 25i Mededingingswet wel voort dat de (maatschappelijke) huur ten minste de integrale kosten moet dekken die de gemeente draagt voor het Ouhrlokaal (m.n. operationele kosten, onderhoud, afschrijving en vermogenskosten).

Hartelijke groet,
Sjaak



Dirkzwager N.V.
Sjaak van der Heul, senior advocaat
Velperweg 1, 6824 BZ Arnhem
Postbus 111, 6800 AC Arnhem
T: 0263655510
E: vanderHeul@dirkzwager.nl
W: www.dirkzwager.nl

Dit bericht bevat vertrouwelijke informatie en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien u als niet-geadresseerde dit bericht ontvangt, wordt u verzocht direct de afzender hierover te informeren en het bericht te vernietigen. Dirkzwager is een handelsnaam van Dirkzwager N.V., statutair gevestigd te Arnhem en ingeschreven in het handelsregister onder 09155757. Alle werkzaamheden worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht gesloten met Dirkzwager N.V. Daarop zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. U kunt deze algemene voorwaarden nalezen (tekst) op en downloaden (PDF) van onze website: www.dirkzwager.nl/algemene-voorwaarden. In onze privacyverklaring kunt u lezen hoe wij met uw persoonsgegevens omgaan. Deze vindt u op <https://www.dirkzwager.nl/privacyverklaring>

This communication contains confidential information and is only intended for the addressee. If you are not the intended recipient of this communication, please delete it and inform us immediately. Dirkzwager is a trading name of Dirkzwager N.V., which has its registered offices in Arnhem, the Netherlands, and which is registered in the commercial register under no. 09155757. All of our work is carried out in accordance with a letter of engagement agreed to with Dirkzwager N.V., which is governed by our general terms and conditions containing a limitation of liability, amongst other things. You may read these general terms and conditions on or download them from our website: www.dirkzwager.nl/en/general-terms-and-conditions/. In our privacy statement you may read how we process your personal data. You will find it at <https://www.dirkzwager.nl/en/privacy-statement>

Van: Oolthuis, Inge <I.Oolthuis@oude-ijsselstreek.nl>
Verzonden: vrijdag 12 september 2025 11:31
Aan: Robert Rijpstra (Dirkzwager) <Rijpstra@Dirkzwager.nl>; Sjaak van der Heul (Dirkzwager) <vanderHeul@dirkzwager.nl>
CC: Roelofs, Mandy <m.roelofs@oude-ijsselstreek.nl>
Onderwerp: RE: DRU IP

In vervolg op onderstaande zie ik dat ik per abuis 2x de prestatieafspraken heb toegevoegd en niet de gebruiksovereenkomst.

Bij deze de gebruiksovereenkomst. Voor de prestatieafspraken verwijs ik naar het eerst bijgevoegde document in mijn vorige mail.

Groet, Inge

Van: Oolthuis, Inge

Verzonden: vrijdag 12 september 2025 11:28

Aan: 'Robert Rijpstra (Dirkzwager)' <Rijpstra@Dirkzwager.nl>; 'Sjaak van der Heul (Dirkzwager)' <vanderheul@dirkzwager.nl>

CC: Roelofs, Mandy <m.roelofs@oude-ijsselstreek.nl>

Onderwerp: RE: DRU IP

Dag heren,

In vervolg op het belletje van vanmorgen stuur ik bijgaand de concepten van de overeenkomsten die meegaan naar het college.

Daarvoor geldt richting het college en de raad de kanttekening dat de inhoud nog concept is en mede-afhankelijk van besluitvorming. Bijvoorbeeld: als het Ouhrlokaal wordt verkocht aan de gemeente dan moet deze in de huurovereenkomst worden vervat, want die staat er nu nog niet in. Uitgangspunt van de huidige overeenkomsten is namelijk de huidige situatie.

Voor de huur geldt dat we vasthouden aan het huurbedrag van dit jaar volgens onderstaand overzicht:

Huur Loonbureau (onbelast)	€ 28.932,42
Huur Portiersgebouw (onbelast)	€ 80.574,50
Huur Portiersgebouw (belast)	€ 322.297,96
Huur SSP-Hal (belast)	€ 37.769,29
Huur Afbramerij (onbelast)	€ 146.346,28
BTW (21%):	€ 75.614,12
Totaal:	€ 691.534,57

Er zijn nog wat opmerkingen t.a.v. de overkoepelende samenwerkingsovereenkomst die ik moet verwerken, maar dan hebben jullie in ieder geval zicht op de basis.

Hopelijk kunnen jullie hiermee vooruit en jullie reactie op de vraag rondom staatssteun zie ik graag tegemoet.

De vraag rondom 3.5 van het laatstelijke advies hebben Robert en ik reeds besproken en berust op een misverstand. Het is niet de bedoeling dat de gemeente ook de andere appartementsrechten verwerft.

Vriendelijke groet,
Inge

Van: Oolthuis, Inge

Verzonden: donderdag 11 september 2025 23:56

Aan: Robert Rijpstra (Dirkzwager) <Rijpstra@Dirkzwager.nl>

CC: Sjaak van der Heul (Dirkzwager) <vanderheul@dirkzwager.nl>; Tristan Bron (Dirkzwager) <bron@dirkzwager.nl>; Lotte Blum (Dirkzwager) <blum@dirkzwager.nl>; Roelofs, Mandy <m.roelofs@oude-ijsselstreek.nl>

Onderwerp: DRU IP

Urgentie: Hoog

Goedenavond meneer Rijpstra, beste Robert,

In verband met onderstaande e-mail van uw college (mw. Blum) neem ik rechtstreeks contact met u op.

Ik ben samen met een aantal collega's (nog) druk bezig met het voorstel voor het college (dat komende dinsdag ter besluitvorming voorligt! En 16 oktober in de raadsvergadering) omtrent de maatregelen om Stichting DRU IP de helpende hand te bieden.

Ik weet dat het kort dag is maar de raad heeft aangegeven in de aangenomen motie van 3 juli jl. dat het voorstel getoets moet zijn op het onderwerp staatssteun. Daarom heb ik voor nu de vraag of de huidige voorgestelde beslissingen aanleiding of 'haakjes' bieden voor staatssteun. (Aangezien Sjaak eerder betrokken is bij het vraagstuk omtrent staatssteun neem ik hem voor de volledigheid mee in de cc van deze e-mail). Hopelijk is het mogelijk dit per ommekeer te kunnen beantwoorden.

1. *Aangaan van een leningsovereenkomst tot het omzetten van de huurvorderingen 2024 en 2025 in een langlopende lening van 20 jaar, waarvan de eerste 2 jaar aflossingsvrij en daarna tegen een rente van 3,27%.*
2. *Instemmen met de conceptovereenkomsten (huurovereenkomst, gebruiksovereenkomst, prestatieafspraken en overkoepelende samenwerkingsovereenkomst) als basis voor de nieuwe afspraken met 1 januari 2026 als ingangsdatum.*
3. *Toezeggen van jaarlijkse subsidie voor de komende 3 jaar met indexering met betrekking tot de culturele en maatschappelijke activiteiten samenhangend met de prestatieafspraken.*
4. *Aankopen van het Ouhrlokaal voor een bedrag van € 400.000,- (kosten koper), onder nog nader uit te werken voorwaarden en bedingen, en hiervoor een investeringskrediet aan te vragen bij de raad.*
5. *Niet over gaan tot het ophogen van de garantstelling of het aangaan van een lening met Stichting DRU IP anders dan onder beslispunt 1.*
6. *De beslispunten onder 1. tot en met 5. ter besluitvorming voorleggen aan de raad.*
7. *Uitwerking van de motie DRU Vooruit! (d.d. 3 juli 2025) ter kennisgeving aanbieden aan de raad.*

De beslispunten zien eruit als volgt:

Indien positief besloten wordt is het de bedoeling dat de huurovereenkomst niet met de Stichting DRU IP wordt aangegaan, maar met de volle dochteronderneming (zijnde de Vastgoed B.V. DRU IP). Daarbij wordt voor nu geadviseerd om de huidige huursom (zijnde een maatschappelijke huur) te hanteren. Is dat nog aanleiding voor staatssteun?

Ik vraag dit met in het achterhoofd dat:

- De Vastgoed B.V. is opgericht enkel ten behoeve van vastgoed op het DRU IP, om de geldstromen transparant te houden en zodat er de mogelijkheid bestaat voor de stichting DRU IP om een anbi-status te verkrijgen;
- Het vastgoed op het DRU IP deels ter beschikking wordt gesteld om culturele en maatschappelijke activiteiten te kunnen faciliteren;
- De directeur-bestuurder heeft aangegeven dat het niet de bedoeling is dat de Vastgoed B.V. winst maakt (of verlies draait) en daarmee de panden 'commercieel' uitbuit.
- Het de bedoeling is dat als er toch 'winst' wordt gemaakt door de Vastgoed B.V., dit dan (net als bij de Horeca B.V.) wordt ingezet ter financiële ondersteuning van de stichting DRU IP en haar activiteiten.

Verder heb ik nog 1 separate vraag: Er is recentelijk vanuit jullie kantoor een advies aan ons uitgereikt (d.d. 21-8, dossier 5078736)

Daarin staat onder 3.5. (pagina 3) dat de gemeente voor de verkrijging van het Ouhrlokaal ook de andere appartementsrechten moet aankopen. Deze is mij niet helder. De gemeente kan toch enkel het eigendom van de Vastgoed B.V. (zijnde appartementsrecht A1 bekend als het Ouhrlokaal) kopen? Kunt u mij hier duidelijkheid over geven?

Graag hoor ik van u en uiteraard alvast dank voor de medewerking.

Vriendelijke groet,
Inge Oolthuis

Van: Lotte Blum (Dirkzwager) <blum@dirkzwager.nl>

Verzonden: woensdag 10 september 2025 10:15

Aan: Oolthuis, Inge <I.Oolthuis@oude-ijsselstreek.nl>; Roelofs, Mandy <m.roelofs@oude-ijsselstreek.nl>

CC: Tristan Bron (Dirkzwager) <bron@dirkzwager.nl>; Robert Rijpstra (Dirkzwager) <Rijpstra@Dirkzwager.nl>

Onderwerp: Afwezigheid i.v.m. vakanties

Beste Inge en Mandy,

Vanaf morgen einde van de dag tot en met 5 oktober a.s. ben ik met vakantie. Ook Tristan is deze en volgende week met vakantie. Vanaf 22 september a.s. is hij weer terug.

Mochten er gedurende onze vakanties vragen zijn vanuit de gemeente, dan kunnen jullie contact opnemen met Robert Rijpstra. Hij is op de hoogte van de zaak.

Met vriendelijke groet,
Lotte Blum



Dirkzwager N.V.
Lotte Blum, advocaat
Velperweg 1, 6824 BZ Arnhem
Postbus 111, 6800 AC Arnhem
T: 0263538460
M: +31 (0)6 21 14 20 42
E: blum@dirkzwager.nl
W: www.dirkzwager.nl

Dit bericht bevat vertrouwelijke informatie en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien u als niet-geadresseerde dit bericht ontvangt, wordt u verzocht direct de afzender hierover te informeren en het bericht te vernietigen. Dirkzwager is een handelsnaam van Dirkzwager N.V., statutair gevestigd te Arnhem en ingeschreven in het handelsregister onder 09155757. Alle werkzaamheden worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht gesloten met Dirkzwager N.V. Daarop zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. U kunt deze algemene voorwaarden nalezen (tekst) op en downloaden (PDF) van onze website: www.dirkzwager.nl/algemene-voorwaarden. In onze privacyverklaring kunt u lezen hoe wij met uw persoonsgegevens omgaan. Deze vindt u op <https://www.dirkzwager.nl/privacyverklaring>

This communication contains confidential information and is only intended for the addressee. If you are not the intended recipient of this communication, please delete it and inform us immediately. Dirkzwager is a trading name of Dirkzwager N.V., which has its registered offices in Arnhem, the Netherlands, and which is registered in the commercial register under no. 09155757. All of our work is carried out in accordance with a letter of engagement agreed to with Dirkzwager N.V., which is governed by our general terms and conditions containing a limitation of liability, amongst other things. You may read these general terms and conditions on or download them from our website: www.dirkzwager.nl/en/general-terms-and-conditions/. In our privacy statement you may read how we process your personal data. You will find it at <https://www.dirkzwager.nl/en/privacy-statement>