



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van CDA
de heer J. Gorren
de heer M. Brüll
de heer R. Frambach

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Vragen ex art. 48 RvO inzake verhuur
Anjelierenstraat aan SCM Boxing
BEHANDELD DOOR
JLM (John) Vandenboorn

DATUM
27 januari 2017
Verzonden: 27-01-2017
TELEFOONNUMMER
043 350 5470

BIJLAGEN
--

ONZE REFERENTIE
2016.41020

E-MAILADRES
john.vandenboorn@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4141

UW REFERENTIE

Geachte heer Gorren, Brüll en
Frambach,

Onderstaand treft U de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in het kader van artikel 48 van het Reglement van Orde.

Voor een goed begrip van de onderstaande beantwoording is van belang hierbij te verwijzen naar de door uw gemeenteraad bij besluit van 24 april 2012 vastgestelde Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012 en in het bijzonder pagina 30 waar het volgende staat vermeld.

“Uitgangspunt voor de vastgoedexploitatie is dat de vastgoedportefeuille als geheel minimaal kostendekkend is. De exploitatie van vastgoed is geen doel op zich. Het vastgoed is volgend op en faciliterend (in de vorm van passende huisvestingsvoorzieningen) aan wat de gemeente als beleid wenst. Deze huisvesting heeft een “prijs” in de vorm van een minimaal kostendekkende huur. Door de toepassing van kostendekkend huren worden de “echte” kosten van het beleid zichtbaar. Immers, de kosten van het vastgoed worden door de toepassing van kostendekkende huren meegewogen in de afweging van het beleidsproduct (huisvesting welzijn, sport, cultuur, etc.) waarvan activiteiten worden gefaciliteerd. Eventuele subsidiering in het kader van het betreffende beleidsproduct (bijvoorbeeld welzijnsinstellingen) is activiteiten gerelateerd en niet vastgoed gerelateerd”.

Vraag 1:

Hoe is het mogelijk dat gaande weg het verkoop traject pas wordt opgemerkt dat de verkoopsom veel te laag is ingezet en potentiële kopers hiermee worden geconfronteerd.

Antwoord 1:

Er is geen sprake van dat de verkoopsom te laag is ingezet. In het mondelinge overleg met SCM Boxing van 11 april 2016 is aangegeven dat er nog geen verkoopprijzen van de gymnastiekzalen bekend waren omdat de taxaties nog moesten plaatsvinden.

Op 13 september 2016 heeft ons College het principebesluit tot verkoop van o.a. de sportzaal in Biesland genomen, waarna vervolgens een taxateur is ingeschakeld om de taxatiewaarde te bepalen. Per diezelfde datum is uw Raad bij raadsinformatiebrief geïnformeerd over dit voornemen tot verkoop. Vervolgens is na dit besluit het extern taxatierapport opgesteld. De verkoopsom van 11 april 2016 waar SCM aan refereert, kunnen wij dan ook niet onderschrijven.

Vraag 2:

Vragen ex art. 48 RvO



DATUM
27 januari 2017

De gemeente vervangt de gebruiksovereenkomst door een huurovereenkomst, zijn de gebruikers door de gemeente op de hoogte gebracht over de rechten en plichten die hiermee veranderen?

Antwoord 2:

Eerst mondeling op 11 april en later bij brief van 25 mei 2016 is aan SCM Boxing aangekondigd dat per 31 november 2016 de bestaande tijdelijke gebruiksovereenkomst beëindigd zal worden. SCM Boxing heeft ruim een half jaar de tijd gehad om na te denken over de nieuwe situatie. Tevens is in die brief SCM aangeboden om per 1 december 2016 een reguliere huurovereenkomst aan te gaan. Over het betreffende huurvoorstel (huurprijs en voorwaarden) zou nog nader bericht volgen.

Op 6 oktober 2016 is de concept-huurovereenkomst aan SCM Boxing toegezonden. Daarin werd SCM op de hoogte gebracht over de wijziging van rechten en plichten op basis van een reguliere huurovereenkomst. Vanaf dat moment is er ook regelmatig contact geweest tussen SCM Boxing en gemeente, waarbij door SCM Boxing meerdere vragen zijn gesteld, die vervolgens door de gemeente zijn beantwoord. De vragen hadden onder meer betrekking op de samenstelling van de kostprijsuur, de mogelijkheden met betrekking tot de te huren ruimte, de onderhoudsverplichtingen en plaatsing klokthermostaat in verband met energieverbruik.

Vraag 3:

Bent u het met het CDA eens dat een huurverhoging van het zelfde object van meer dan 30% ongebruikelijk is, door de vereniging onmogelijk te verwachten viel en niet uit te leggen is aan de gebruikers, laat staan financieel op te brengen?

Antwoord 3:

In de onderhavige situatie is sprake van een nieuwe situatie. In 2008 is een ingebruikgevingsovereenkomst gesloten met SCM Boxing met de nadrukkelijke vermelding van gebruik van tijdelijke aard, een vorm van tijdelijk leegstandsbeheer. Deze tijdelijke gebruiksovereenkomst kent voor zowel gebruiker als eigenaar beperktere rechten en plichten (hoogte vergoeding en geen onderhoudsplicht) vanwege de grondslag van tijdelijk leegstandsbeheer. Reden voor ingebruikgeving van tijdelijke aard is dat onderhavige lokatie in verband met de plannen Marienberg sedert 2008 op de nominatie staat om binnen 5 jaar gesloopt te worden. Betreffende lokatie betreft een van oorsprong schoolgebouw. Dit gebouw werd nog voor ca. 50% gebruikt als school en de resterende ruimtes stonden leeg, alwaar o.a. SCM tijdelijk zijn intrek kon nemen. Naar aanleiding van het nieuwe spreidingsplan Integrale Kindcentra's neemt in 2015 het schoolbestuur het besluit om onderhavige lokatie geheel te verlaten. Omdat anno 2016 duidelijk is geworden dat van herontwikkeling/nieuwbouwplannen langjarig geen sprake zal zijn, is met Stichting SAM (nieuwe mede-huurder) in dit gebouwencomplex een langjarige huurovereenkomst gesloten. Bij deze huurovereenkomst - met verdergaande rechten en plichten voor huurder en eigenaar (vergoeding voor kapitaalslasten, groot onderhoud en overige eigenaarslasten) - is conform gemeentelijk geldend vastgoedbeleid (Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012) een kostprijsdekkende huur overeengekomen. Daarmee is ook het natuurlijk moment aangebroken om deze kostprijsdekkende verhuring ook voor andere gebruikers (SCM en KDO) in dit complex te gaan toepassen. Uit het vorenstaande blijkt derhalve dat er geen sprake is van een huurverhoging, maar van een veranderde rechtsverhouding, die past bij gemeentelijke verhuur van (maatschappelijk) vastgoed.

Eerst mondeling en later bij brief van 25 mei 2016 is aan SCM Boxing aangekondigd dat per 31 november 2016 de bestaande tijdelijke gebruiksovereenkomst beëindigd zal worden (opzegtermijn contractueel bepaald op 6 maanden). Tevens is in die brief aan SCM aangeboden om per 1 december 2016 een reguliere huurovereenkomst aan te gaan. De vereniging heeft daarmee ruim een half jaar de tijd gehad om na te denken over de nieuwe situatie.



DATUM
27 januari 2017

Er is sprake van een tijdelijke ingebruikgeving in de vorm van leegstandsbeheer vergelijkbaar met antikraak, waarvoor soortgelijke gebruikersvergoedingen gelden. Op dit moment betaalt SCM € 8.332,44 per jaar. Deze gebruiksvergoeding bestaat uit kosten voor verbruik van energie, water en afval, alsook gebruikersdeel belastingen en gebruikersonderhoud. Vanwege het tijdelijke karakter hebben wij ons beperkt tot calamiteitenonderhoud. Van een huur of huurvergoeding is dus geen sprake. Immers de kapitaalslasten, eigenarenonderhoud en bijhorende belastingen en verzekering zijn tot nu toe voor rekening van de gemeente. In de nieuwe situatie gaat SCM een kostprijsdekkende huur betalen van € 10.113 per jaar bestaande uit kapitaallasten, eigenaarsonderhoud en belastingen en verzekeringen. Gebruikerslasten (energiekosten e.d.) zijn altijd voor rekening van de huurder. Bij een huurovereenkomst zal er sprake zijn van planmatig onderhoud met hogere kosten voor de gemeente. Voor de energiekosten betaalt de boksclub een voorschot van € 1.750,00 aan de gemeente. Het totaal aan de gemeente te betalen bedrag komt daarmee op € 11.863,00.

Dat deze wijziging niet te verwachten viel kunnen wij niet onderschrijven. Vanwege de onzekere toekomstsituatie hebben partijen nadrukkelijk en welbewust gekozen voor meergenoemde tijdelijke gebruiksvorm. Nu deze onzekerheid niet langer aan de orde is, is er ook aanleiding om op basis van deze nieuwe situatie tot nieuwe afspraken te komen.

Vraag 4:

Klopt het dat er door de vastgoedmanager is aangegeven dat er geen verhoging van de huursom zou komen, zijn er gespreksnotulen die dit kunnen bekrachtigen en kunt u deze aan de raad doen toekomen?

Antwoord 4:

In het gesprek van 11 april 2016 heeft de vastgoedmanager aangegeven dat de bestaande gebruiksovereenkomst en de daaraan gekoppelde vergoeding wordt omgezet naar een huurovereenkomst met de bijbehorende huurvergoeding. Er zijn van gemeentezijde terzake geen gespreksnotulen gemaakt.

Vraag 5:

De boksvereniging geeft aan dat de vastgoedmanager niet in de gelegenheid is om in goed overleg te treden over mogelijke gevolgen, waarom wordt er niet op voorhand een gesprek gevoerd voor eer er een formele verhoging plaatsvindt en waarom staat de manager deze vereniging met zijn gevoeligheid niet te woord nadat hij dit besluit heeft genomen?

Antwoord 5:

Zoals ook bij antwoord 2 aangegeven is er meermaals van gemeentewege zowel telefonisch als schriftelijk contact geweest met SCM Boxing. Ook na 6 oktober zijn er in meerdere tranches door SCM vragen gesteld, die vervolgens ook weer in meerdere mails door de vastgoedbeheerder in opdracht van de vastgoedmanager zijn beantwoord, waarvan de laatste dateert van 6 december j.l. Met betrekking tot het overleg tussen de betreffende vastgoedmanager in persoon en SCM wordt opgemerkt dat dit overleg al in voorbereiding was genomen, maar om agendatechnische redenen van zowel vastgoedmanager als SCM pas begin januari 2017 kon plaatsvinden. De gemaakte afspraak in januari 2017 is van de zijde van SCM Boxing geannuleerd. Van het niet te woord staan is dan ook geen sprake. De gesprekken omtrent de nieuwe huursituatie zijn nog lopende. SCM Boxing heeft de toegezonden huurovereenkomst nog niet ondertekend.



DATUM
27 januari 2017

Vraag 6:

Waarom vindt deze tariefsverhoging plaats terwijl de raad dit onderwerp op korte termijn op de agenda heeft staan en er dus geen besluit is over het al dan niet verhogen van tarieven?

Antwoord 6:

U doelt hier op de Tarievennota sportaccommodaties Maastricht. Echter in onderhavige kwestie is evenwel geen sprake van een sportaccommodatie, maar van een regulier vastgoedobject, nl. een aula in een voormalig schoolgebouw. In het verleden is er gepoogd SCM Boxing te huisvesten in een gymnastiekzaal, doch vanwege het feit dat zij permanent een boksring wilden opstellen en derhalve het exclusieve gebruik van een zaal claimden is dat om praktische en financiële redenen niet gelukt. Het exclusieve gebruik/huur van een gymnastiekzaal via Maastricht Sport volgens de Tarievennota betekent dat de huur vele malen hoger zal liggen dan de thans aan SCM Boxing voorgestelde kostprijsdekkende huur. De tarievennota heeft op dergelijke vastgoedcomplexen immers geen betrekking. Voor dit type vastgoed is de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2012 van uw raad van toepassing, waarin regels en beleid zijn bepaald met betrekking tot verhuur en verkoop van gemeentelijk maatschappelijk vastgoed.

Vraag 7:

Bent u het met het CDA eens dat de tarieven eerst integraal behandeld dienen te worden in de tarievennota sportaccommodaties en tussentijds geen verhogingen dienen te worden doorgevoerd.

Antwoord 7:

Zie beantwoording vraag 6

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,
Wethouder Economie, Mobiliteit en Financiën,

John Aarts

Vragen ex art. 48 RvO