



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de fractie van CDA
Mevrouw V.L.W.A. Heijnen
De heer M. Brüll

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht
WWW.GEMEENTEMAASRICHT.NL

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
vragen ex artikel 48 RvO huisvesting verenigingen	21 februari 2017 Verz.: 23-02-2017	--
BEHANDELD DOOR	DOORKIESNUMMER	ONZE REFERENTIE
JLM. Vandenboorn	043 - 350 5470	2016-43111
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
john.vandenboorn@maastricht.nl	043 - 350 4141	

Geachte mevrouw Heijnen en meneer Brüll,

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:

Bent u het met het CDA eens dat de Maastrichtse verenigingen een belangrijke factor is in onze samenleving?

Antwoord 1:

De Maastrichtse verenigingen vormen uiteraard een belangrijke rol in de Maastrichtse samenleving.

Vraag 2:

Op welke manier koestert u het Maastrichtse verenigingsleven?

Antwoord 2:

De verenigingen en stichtingen worden op diverse manieren ondersteund afhankelijk van hun ondersteuningsbehoefte, de door hen uitgevoerde activiteiten en doelgroepen. Voorbeelden zijn: subsidieverlening, kortingsregelingen en bemiddelingen.

De gemeente biedt voor allerhande groepen en verenigingen de gelegenheid tot huisvesting in gemeentelijke panden, zoals gemeenschapshuizen, panden voor sociale, welzijns, culturele, sport-



DATUM
21 februari 2017

en welzijnsdoeleinden, een en ander onder nader daartoe door de gemeenteraad vastgestelde beleidskaders.

Vraag 3:

Bent u het met het CDA eens dat Maastricht geen eenduidige voorzieningen heeft voor verenigingen?

- a. Zo nee waarom niet?

Antwoord 3:

De Maastrichtse verenigingen zijn zeer divers in hun samenstelling, doelstellingen en activiteiten. Dat betekent ook dat hun behoeften en de vraag naar voorzieningen, divers is en niet met een standaardvoorziening opgevangen kan worden.

Binnen de gemeente wordt momenteel gekeken naar hoe we in de toekomst omgaan met maatschappelijk vastgoed. In 2014 is reeds geconcludeerd (Beleidsagenda Maatschappelijk Vastgoed, gemeente Maastricht, oktober 2014) dat we in Maastricht teveel maatschappelijk vastgoed hebben. We hebben minder en ander maatschappelijk vastgoed nodig. Op dit moment wordt gekeken 'of, en zo ja, hoe?' we het Integraal Accommodatiebeleid 2005 moeten actualiseren. Dit, gezien de vele ontwikkelingen in de maatschappij (bijvoorbeeld vergrijzing, ontgroening, digitalisering). Specifiek voor verenigingen zijn de gemeenschapsvoorzieningen van belang. Dit zijn vaak geschikte accommodaties voor verenigingsactiviteiten. Vanaf 2017 kijken we hoe we in de toekomst omgaan met de gemeenschapshuizen. Dit is een participatief traject waarbij ik met stakeholders ga kijken naar de mogelijkheden.

Vraag 4:

Door de stedelijke ontwikkelingen vallen steeds meer verenigingslocaties weg in de wijken, hoe denkt u nog de verenigingen te kunnen helpen met geschikte en betaalbare ruimtes?

- a. Binnen welke termijn denkt u de verenigingen te kunnen helpen met een geschikte en betaalbare ruimte?

Antwoord 4:

Het is een algemeen maatschappelijk fenomeen dat maatschappelijke behoeften en vraag naar ruimtes in een snel tempo veranderen naar aard, inrichting en omvang. Soms leidt de veranderende vraag ertoe, dat de ruimtes worden verlaten, waardoor een onderbezetting optreedt binnen het bestaande aanbod en uiteindelijk om exploitatietechnische redenen ook het overig gebruik wordt gestaakt met als gevolg optredende leegstand. Dan weer ontstaan nieuwe behoeften, waarop het bestaande gemeentelijke ruimteaangebod onvoldoende is toegesneden.

Vraag 5:

Bent u het met het CDA eens dat een huurverhoging van het zelfde object variërend van 30% tot 75% ongebruikelijk is, door de vereniging onmogelijk te verwachten viel en niet uit te leggen is aan de leden, laat staan financieel op te brengen?

Antwoord 5:

Er is sprake van een nieuwe situatie. Er is geen sprake van een huurverhoging, maar van een overgang van een tijdelijke gebruiksovereenkomst met beperktere rechten en plichten vanwege de grondslag van tijdelijk leegstandsbeheer naar een reguliere verhuring met verdergaande rechten en plichten en een bijbehorende kostprijsdekkende verhuring conform vaststaand raadsbeleid.

In 2008 is een ingebruikgevingsovereenkomst gesloten met zowel SCM Boxing als Harmonie KDO met de nadrukkelijke vermelding van gebruik van tijdelijke aard, een vorm van tijdelijk leegstandsbeheer.



DATUM
21 februari 2017

Reden voor ingebruikgeving van tijdelijke aard is dat onderhavige lokatie in verband met de plannen Mariaberg 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 en KDO tijdelijk hun intrek konden nemen. Naar aanleiding van het nieuwe spreidingsplan Integrale Kindcentra's neemt in 2015 het schoolbestuur het besluit om onderhavige lokatie geheel te verlaten. Omdat in het kader van de crisis van de afgelopen jaren en de opgetreden wettelijke veranderingen voor de corporaties deze lokatie noch door projectontwikkelaars noch door corporaties worden opgepakt en het gegeven dat in 2016 Stichting SAM in het complex langjarig is gaan inhuizen, waarvoor een kostprijsdekkende huur is toegepast, is dit ook het natuurlijk moment om deze kostprijsdekkende verhuring conform het gemeentelijk geldend vastgoedbeleid (raadsbesluit 2012) ook voor andere gebruikers (SCM en KDO) te gaan toepassen.

Eerst mondeling en later bij brief van 25 mei 2016 is aan zowel SCM Boxing als aan Harmonie KDO aangekondigd dat per 31 november 2016 de bestaande tijdelijke gebruiksovereenkomst beëindigd zal worden. Tevens is in die brieven aan SCM en KDO aangeboden om per 1 december 2016 een reguliere huurovereenkomst aan te gaan. Beide verenigingen hebben ruim een half jaar de tijd gehad om na te denken over de nieuwe situatie. In het mondelinge overleg met beide verenigingen zijn geen verkoopprijzen van de gymnastiekzalen genoemd. Die waren op dat moment nog niet bekend, er moest nog worden getaxeed.

Er is sprake van een tijdelijke ingebruikgeving in de vorm van leegstandsbeheer vergelijkbaar met antikraak, waarvoor soortgelijke gebruiksvergoedingen gelden. Op dit moment betaalt Harmonie KDO € 9.180,08 per jaar. Deze gebruiksvergoeding bestaat uit kosten voor gebruik van energie, water en afval, alsook gebruiksdeel belastingen en gebruikersonderhoud. Vanwege het tijdelijke karakter hebben wij ons beperkt tot calamiteitenonderhoud. Van een huur of huurvergoeding is geen sprake. Immers de kapitaallasten, eigenarenonderhoud en bijbehorende belastingen en verzekering zijn tot nu toe voor rekening van de gemeente. In de nieuwe situatie gaat Harmonie KDO een kostprijsdekkende huur betalen van € 12.475,- per jaar bestaande uit kapitaallasten, eigenarenonderhoud, belastingen en verzekeringen. Gebruikerslasten (energie e.d.) zijn altijd voor rekening van huurder. Bij een huurovereenkomst zal er sprake zijn van planmatig onderhoud met hogere kosten voor de gemeente.

Aangezien om bouwkundige redenen de energievoorziening gedeeld dient te worden met meerdere gebruikers, zal de energievoorziening op naam van de eigenaar (=gemeente) blijven staan en zal een voorschot worden doorbelast van € 3.504,- per jaar, waarmee het totaal aan de gemeente te betalen bedrag € 15.979,- bedraagt.

Dat deze wijziging niet te verwachten viel onderschrijf ik evenmin, gezien de gekozen constructie van tijdelijk gebruik. 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 6:

Met afdeling Vastgoed komen de verenigingen er niet uit, bent u bereid om samen met de verenigingen naar een passende oplossing te zoeken?

- a. *Zo nee, waarom niet?*

Antwoord 6:

Verenigingen worden ondersteund bij het zoeken naar voor hun passende huisvesting, e.e.a. in overleg met de verenigingen. Echter binnen de regels omtrent het beschikbaarstelling van gemeentelijk vastgoed zoals die door uw raad zijn vastgelegd in de Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid Maastricht 2012. Conform deze regels wordt er voor maatschappelijke doeleinden aan verenigingen een kostprijsdekkende huur in rekening gebracht.



DATUM
21 februari 2017

Willen wij als gemeente een lagere huurprijs in rekening brengen dan zal het verschil vanuit eventueel aanwezige subsidieregelingen op het gebied van het betreffende beleidsveld gefinancierd moeten worden. Het is een beleids- en daarmee politieke keuze of er (aanvullende) middelen voor ter beschikking worden gesteld.

Om de omvang van de overgang naar een reguliere huur te beperken wordt er voor een beperkte duur een overgangsregeling aangeboden. Met de ondertekening van de huurovereenkomst is het huisvestingsprobleem van de beide verenigingen opgelost.

Verenigingen kunnen uiteraard ook buiten het gemeentelijk vastgoed naar een voor hun passende oplossing zoeken (bijvoorbeeld bij particulieren).

Vraag 7:

Bent u bereid te onderzoeken of een Stadshal voor werk en opslagruimtes voor vele verenigingen een haalbare en betaalbare optie is?

- a. Zo nee, waarom niet?

Antwoord 7:

Er is sinds 2010 een voorziening ten behoeve van opslag- en werkruimte beschikbaar voor amateurkunstverenigingen (De Kunstaktief-hal (MTB-hal, Watermolen)). Daarvan maken op dit moment ongeveer 30 verenigingen gebruik, waardoor de hal zo goed als vol zit. Er is echter een toenemende vraag op dit gebied, met name vanuit Karnavalsverenigingen. Er wordt bekeken hoe hieraan kan worden tegemoet gekomen.

Momenteel vinden er haalbaarheidsonderzoeken plaats bij een aantal vastgoedobjecten (eigendom gemeente en niet in eigendom gemeente zijnde) die hiervoor mogelijk een passende oplossing kunnen bieden. E.e.a. met inachtneming van de door uw raad vastgestelde beleidskaders.

Ik zal U te zijner tijd hierover nader informeren bij Raadsinformatiebrief.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu

Gerdo van Grootheest