



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van Liberale Partij Maastricht
mevrouw C.J. Nuyts

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Schriftelijke vragen inzake achterstallig onderhoud Platte Zaal / Complex en erfpacht Heineken	11 juli 2022 Verz. 12 juli 2022	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
R (René) van Kessel	043 350 4520	2022.11890
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
rene.van.kessel@maastricht.nl	043 - 350 4141	---

Geachte mevrouw Nuyts,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Bent u bereid om Heineken aan te zetten om het gebouw in een goede toestand te laten brengen op zeer korte termijn, nu huurder niet veel verder komt met kostbare juridische procedures, want vernieuwing van het dak, kozijnen, lood, luchtinstallatie hebben nog altijd niet plaatsgevonden?

Antwoord 1:

Met Heineken heeft overleg plaatsgevonden en daaruit bleek dat Heineken reeds onderhoudswerkzaamheden heeft opgedragen: momenteel wordt buitenhoutwerk hersteld en aansluitend wordt er geschilderd. Ook is gestart met vervanging van het dak. Werkzaamheden en data zijn afgestemd met de huurder.

Vraag 2:

Huurder heeft aangegeven een erfpachtovereenkomst met de gemeente te willen aangaan als het gebouw is opgeknapt. Bent u bereid te overwegen, met de huurder een erfpachtovereenkomst aan te gaan nadat Heineken zijn onderhoudsplichten uit de erfpachtovereenkomst is nagekomen zoals een goed huisvader dat betaamt en deze overeenkomst ontbonden kan worden? Wat zijn uw criteria?

Antwoord 2:

Het is primair aan Heineken om te besluiten het erfpachtrecht te willen overdragen aan derden. De gemeente heeft in 2017-2018 gesprekken gevoerd met Heineken én diens huurder over overdracht van het erfpachtrecht aan de huurder. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat de huurder aantoonbaar voldoende solvabel is, als waarborg dat alle verplichtingen die samenhangen met het erfpachtrecht kunnen worden nagekomen. Die solvabiliteit is tot op heden niet aangetoond.

Vraag 3:

Ook in deze erfpachtovereenkomst staat vermeld dat Heineken het gebouw van de Platte Zaal moet onderhouden als een goed huisvader. Nu is het dak al jaren aan vernieuwing toe. Op het dak staat een luchtzuiveringsinstallatie, die eraf moet en vervangen moet worden. De kosten bedragen circa



DATUM
12 juli 2022

€ 250.000,-

- a. Dient Heineken deze kosten te dragen of de gemeente?
- b. Indien deze kosten voor rekening van Heineken komen, wat gaat u dan doen om Heineken het dak en de luchtzuiveringsinstallatie te laten vernieuwen? Immers als nu geen actie komt zal de toestand van het gemeentelijk vastgoed nog meer verslechteren.

Antwoord 3:

- a. *Alle kosten met betrekking tot onderhoud van het pand zijn primair voor rekening van de erfpachter, Heineken. Navraag leerde dat in de huurovereenkomst tussen Heineken en diens huurder is vastgelegd dat Heineken een cascoruimte verhuurt en dat de verantwoordelijkheid voor installaties is doorgelegd naar de huurder. De verplichting tot de- en monteren ligt daardoor bij de huurder. De huurder heeft dit aan Heineken bevestigd.*
- b. *Zie antwoord 3 a.*

Vraag 4:

Bent u bereid alsnog een onafhankelijk onderzoeksrapport te laten opstellen mbt het gebouw "de Platte Zaol", door een bedrijf dat niet gelieerd is aan Heineken en Heineken te sommeren degelijk onderhoud te plegen?

Antwoord 4:

Gelet op de spoedige uitvoering van werkzaamheden in samenspraak met de huurder, is er geen directe aanleiding voor nader onderzoek. De gemeente zal die werkzaamheden volgen.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Alex Meij
Wethouder Sociale Zaken, Jeugdzorg, Vastgoed, Personeel en Organisatie

Schriftelijke vragen