

Aan: Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Goirle

Betreft: Schriftelijke vragen op basis van het Reglement van Orde (art. 32) betreffende De Marmot

Datum: 4 april 2024

Geacht college,

De VVD-fractie verzoekt u schriftelijk antwoord te geven op vragen m.b.t. het volgende:

Aanleiding

Het college heeft besloten om “De Marmot” (hierna het Pand) gelegen aan de Sint Jansstraat 1-06 tijdelijk te verhuren aan stichting Contour de Twern die het vervolgens wil onderverhuren aan meerdere partijen voor een sociaal-maatschappelijke pilot. Met name de vereniging Senioren Goirle wil gebruik maken van het pand om daar zes dagdelen per week bijeenkomsten en activiteiten te organiseren voor senioren in Goirle.

De VVD heeft hierover schriftelijke vragen gesteld en op 19 maart 2024 antwoord gekregen op die vragen. Die antwoorden hier onder in **rood** voorafgegaan door een C:.

Naar aanleiding van die antwoorden stellen wij de volgende vervolgvragen, hier onder in **blauw** voorafgegaan door VVD:

Vragen:

Het genoemde pand is in relatief slechte staat van onderhoud en staat bovendien op de nominatie om gesloopt te worden om ruimte te maken voor de bouw van het centrumplan dat op dit moment actief in ontwikkeling is. De VVD Goirle heeft daarom de volgende vragen:

1. Waarom heeft het college besloten in te stemmen met deze verhuur en onderverhuur constructie (hierna de Overeenkomst) in de wetenschap dat het pand in zeer slechte staat van onderhoud is en op de nominatie staat om gesloopt te worden?

C: Hoewel De Marmot op de nominatie staat om gesloopt te worden, verkeert niet in slechte staat. Bouwkundig en installatietechnisch is het gebouw helemaal in orde. Ook het schilderwerk aan de binnen- en buitenzijde, het dak, de wanden en de kunststofkozijnen zijn in goede staat. In het gebouw zijn geen sporen van recente dan wel oude lekkages geconstateerd. Het pand is daardoor nog geschikt voor gebruik.

2. Er is in de gemeente Goirle ruim voldoende maatschappelijk vastgoed met een forse graad van onderbezetting. Waarom is er dan gezien de staat van het pand en het feit dat dit op de nominatie staat om gesloopt te worden, niet meteen gekozen voor een permanente oplossing voor de vereniging Senioren Goirle?

C: De bezetting van het maatschappelijk vastgoed is in de laatste jaren gestegen vanwege een groeiend aantal burgerinitiatieven. Senioren Goirle heeft aangegeven dat zij een seniorenhome bij

voorkeur in partnerschap met één of meerdere andere partijen vorm ziet krijgen. Zij hebben mogelijkheden onderzocht bij de bibliotheek de wijkcentra en Jan van Besouw. Bij deze locaties was op dat moment geen mogelijkheid voor dat wat Senioren Goirle in partnerschap voor ogen heeft. In overleg met Contour de Twern is Senioren Goirle uitgekomen bij de Marmot. De Marmot biedt een tijdelijke huisvesting. Senioren Goirle geeft aan dat dit voor hen een mooie termijn is om te experimenteren met een seniorenhome.

VVD: Wij begrijpen uit uw antwoord dat mogelijkheden om de Senioren Goirle onder te brengen op andere maatschappelijke locaties niet is onderzocht. Waarom zijn andere locaties niet onderzocht en kunt u de actuele bezettingsgraad van al het maatschappelijke vastgoed in de gemeente Goirle in een duidelijk overzicht met ons delen?

3. Als de vereniging Senioren Goirle als enige gebruik gaat maken van deze locatie. Waarom is dan gekozen voor een verhuur en onderverhuur constructie en niet voor een constructie van verhuur direct aan de vereniging Senioren Goirle?

C: Alleenrecht van een gebruiker is contractueel uitgesloten.

VVD: Dat is helaas geen antwoord op onze vraag. De vraag is waarom niet gekozen is voor een directe verhuur relatie met de vereniging Senioren Goirle voor dat deel van het pand dat zij in gebruik hebben?

4. Als de vereniging Senioren Goirle niet als enige gebruik gaat maken van deze locatie, wie of welke andere verenigingen gaan dan ook gebruik maken van deze locatie?

C: Het is aan Contourdetwern te beoordelen welke partners zij dichtbij zich positioneren om beter uitvoering te kunnen geven aan de opdracht aan het Dorpsteam en de te behalen maatschappelijke effecten om de sociale basis te versterken en te verbreden.

VVD: Als het uw bedoeling is om verwarring te stichten door moeilijk ambtelijk taalgebruik dan is dat bij deze gelukt. Wij zouden graag duidelijk antwoord op onze vraag krijgen, wie of welke andere partijen / verenigingen maken of gaan ook gebruik maken van deze locatie?

5. Voor welke termijn geldt deze overeenkomst?

C: De duur van de huurovereenkomst is één jaar met optie tot verlenging, door de gemeente, van maximaal één jaar.

VVD: Wij begrijpen uit uw antwoord dat deze overeenkomst na een mogelijke verlenging van één jaar eindigt en daarna niet meer verlengd kan worden. Klopt deze veronderstelling?

6. Wat is het tarief dat gaat worden gehanteerd voor deze overeenkomst?

C: Het huurtarief is gebaseerd op gedeeltelijk verhuur, meer specifiek de helft, van het pand en is vastgesteld op € 22,50 per dagdeel. Het totaalbedrag voor zes dagdelen per week is € 540,00 per maand.

VVD: Uw berekening is niet correct. Een maand heeft gemiddeld niet 4 maar 4,33 weken. Zes dagdelen per week á € 22,50 per dagdeel = € 135 per week x 52 weken = € 7.020 per jaar € 7.020 / 12 maanden = € 585 per maand. Een verschil van € 45 per maand of € 540 per jaar.

7. Is dit tarief een commercieel tarief en kunt u bevestigen dat er géén horecaverunning zal worden afgegeven om verkapte subsidie en oneerlijke concurrentie met de omliggende horeca te voorkomen?

C: Het tarief is geen commercieel tarief, maar een maatschappelijk tarief. Voor deze locatie wordt nooit een alcoholvergunning dan wel een exploitatievergunning verleend, want dit is in strijd met de bestemming (maatschappelijk). Daarom kan geen sprake zijn van een concurrentiesituatie.

VVD: Er wordt gratis koffie en thee geschonken en uit een artikel in het GB blijkt dat er ook gratis soep geserveerd wordt. In welk opzicht ziet u dit als “geen concurrentiesituatie”?

8. Dekt dit tarief alle kosten van het pand inclusief alle kosten gerelateerd aan het in stand houden, onderhoud en het gebruik daarvan (oa afschrijving, ambtelijke inzet, energie, onderhoud, etc)?

C: Ja, naar verwachting kunnen we de kosten dekken uit de inkomsten. Het onderhoud van het pand bestaat alleen uit het uitvoeren van klein dagelijks onderhoud, aangezien het pand op de nominatie staat om gesloopt te worden. Bij kosten van klein dagelijks onderhoud voor dit pand zijn minimale kosten om het gebouw te onderhouden. Het gestelde huurtarief is voldoende om de gemaakte kosten voor klein dagelijks onderhoud te kunnen dekken.

VVD: Uit de besluitenlijst van het college blijkt het volgende:

Collegeadvies inzake de huurprijs van de verhuur van de Marmot

Toelichting: Op 30 januari 2024 heeft uw college besloten in te stemmen met de verhuur van het gemeentelijk pand de Marmot aan Contour De Twern in pilotvorm opdat zij het pand kan onderverhuren voor sociaal-maatschappelijke activiteiten. In dit collegebesluit heeft uw college besloten af te wijken van de geadviseerde huurprijs van € 1.080,00 per maand voor twaalf dagdelen die niet was gebaseerd op het grondbeleid, maar op een maatschappelijk tarief dat als maatstaf voor de berekening is genomen. Uw college heeft besloten het besluit te toetsen aan het grondbeleid en alsnog een taxatie te laten plaatsvinden. De taxatie heeft plaatsgevonden en de verhuur van het gehele object is gewaardeerd op € 1.500,00 per maand.

Deze huurprijs wordt door Contour De Twern als te hoog geacht. Ook als de gemeente het pand het zou aanbieden voor € 750,00 per maand voor de gedeeltelijke verhuur. De burgemeester en de portefeuillehouder hebben toezeggingen gedaan en om de pilot vooralsnog voort te zetten vragen wij uw college om in te stemmen met een huurprijs van € 540,00 per maand voor de gedeeltelijke verhuur van het gemeentelijk pand de Marmot, gebaseerd het maatschappelijke tarief voor zes dagdelen per week, en in te stemmen met de bekostiging door de gemeente Goirle van de nutsvoorzieningen die voortvloeien uit de verhuur.

Besluit:

- 1. In te stemmen met een huurprijs van € 540,00 per maand, afwijkend van het taxatierapport, voor de gedeeltelijke verhuur van het gemeentelijk pand de Marmot, gebaseerd op het maatschappelijke tarief voor zes dagdelen per week.*
- 2. In te stemmen met de bekostiging door de gemeente Goirle van de nutsvoorzieningen die voortvloeien uit de verhuur.*

- **Waarom heeft het college besloten haar eigen besluit te toetsen aan het grondbeleid dmv een taxatie?**
- **Waarom is vervolgens besloten alsnog af te wijken van het grondbeleid en van het advies voortvloeiende uit die taxatie?**
- **Waarom heeft het college ervoor gekozen om de kosten van nutsvoorzieningen die voortvloeien uit de verhuur te bekostigen?**
- **Betekent dit dat uw antwoord op onze vraag of het gehanteerde tarief kostendekkend is onjuist is beantwoord?**
- **Bent u het met ons eens dat het bekostigen van die nutsvoorzieningen een vorm van subsidie is en dat u daarmee een oneerlijke concurrentie positie creëert ten opzichte van andere maatschappelijke locaties, omliggende horeca en verenigingen die wel moeten betalen voor het gebruik van nutsvoorzieningen?**
- **Kunt u inzicht geven van de kosten van nutsvoorzieningen voor de Marmot van de afgelopen 6 maanden?**

- **Wat is het bedrag dat ContourdeTwern ontvangt van de gemeente op jaarbasis en voor welk bedrag wordt de Marmot onderverhuurd aan de Senioren Goirle door Contour de Twern?**

9. Kan het college de raad garanderen dat er géén extra kosten voor onder andere (maar niet beperkt tot) investeringen, reparaties en onderhoud aan het pand nodig zijn om deze overeenkomst tot stand te brengen?

C: Nee, dat kunnen we niet garanderen. We verwachten echter geen extra kosten.

VVD: Als u dat niet kunt garanderen, worden mogelijke extra kosten dan in rekening gebracht bij ContourdeTwern of bij de Senioren Goirle?

10. Kan het college de raad een absolute garantie geven dat wanneer het centrumplan gerealiseerd moet worden, dit pand tijdig, vrijwillig en zonder enige vorm van bezwaar zal worden ontruimd door huurder en onderhuurder(s)?

C: Ja, dit staat zwart op wit en is duidelijk gecommuniceerd met huurder en verhuurder. De huurovereenkomst kan te allen tijde gedurende de looptijd van de overeenkomst door de gemeente worden opgezegd met een opzegtermijn van minimaal één maand.

11. Kan het college de raad een absolute garantie geven dat als gevolg van deze verhuur / onderverhuur constructie en als gevolg van een gedwongen ontruiming van die locatie op het moment dat het pand gesloopt moet worden om ruimte te maken voor het centrumplan, dat zowel de huurder als de onderhuurder(s) geen enkele vorm van recht hebben of kunnen claimen op vervangende huisvesting van of door de gemeente Goirle?

C: Ja. Met huurder is concreet gecommuniceerd dat het te verhuren object op de nominatie voor sloop staat en daarmee de tijdelijke verhuur van het object kan worden beëindigd zodra de gemeente besluit het object te slopen. Ook is gecommuniceerd met de verhuurder dat de gemeente geen actieve rol zal hebben in de herhuisvesting van eventuele onderhuurders die het object huren van de huurder.

In afwachting van uw reactie,

Namens VVD Goirle

Ad van Beurden
Niels Verschuuren