

Beantwoording schriftelijk gestelde vragen

Aan:	Gemeenteraad
Portefeuillehouder:	Pernell Criens
Vragen gesteld door:	VVD Goirle en LRG
Onderwerp:	Vragen ex art. 89 RvO VVD inzake verhuur pand 'De Marmot'
Datum:	23 april 2024

Op 5 april 2024 ontvingen wij aanvullende vragen ex art. 89 RvO VVD inzake verhuur pand 'De Marmot' op basis van artikel 32 Reglement van Orde. Hieronder treft u de door u gestelde aanvullende vragen aan in **rood**, met de daarbij behorende antwoorden in **blauw**.

Vooraf

Wij kunnen ons voorstellen dat u veel vragen heeft over de gang van zaken rondom De Marmot. We zijn ons er van bewust dat het proces vanaf de initiatieffase (september 2023) zorgvuldiger had kunnen verlopen. De besluitvorming heeft langer geduurd dan wenselijk was, omdat tussentijds verschillende belangen moesten worden afgewogen. Het college heeft uiteindelijk het maatschappelijk belang van deze pilot vooropgesteld.

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?

Hoewel De Marmot op de nominatie staat om gesloopt te worden, verkeert het in zeer goede 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 zeer 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?

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 doen. 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 gemeente heeft zelf geen onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van dit initiatief in ander maatschappelijk vastgoed. De Marmot biedt een tijdelijke huisvesting. Senioren Goirle geeft aan dat dit voor hen een mooie termijn is om te experimenteren met een seniorenhome. Zij kunnen die tijd goed gebruiken om na te gaan, welke de beste condities zijn om een eigen home bestendig in te vullen. Daarna kan Senioren Goirle hun pilot evalueren en indien gewenst andere ruimte zoeken.

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?

Senioren Goirle was op zoek naar een locatie in het centrum van Goirle en heeft zelf de mogelijkheden in het centrum van Goirle onderzocht, te weten bibliotheek, Wildacker en Jan van Besouw. Er is geen actueel overzicht van de bezettingsgraad.

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?

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?

Hiervoor is niet gekozen, omdat Senioren Goirle geen alleenrecht heeft op het pand. Zij gebruiken de helft van het pand op 6 dagdelen. Contour de Twern kan het pand ook aan andere maatschappelijke partijen verhuren (die bijdragen aan de maatschappelijke effecten).

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?

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?

Dat is nu nog niet bekend. Contour de Twern is met enkele partijen in gesprek.

5. Voor welke termijn geldt deze overeenkomst?

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?

Dit is inderdaad contractueel zo geregeld. Echter als de nieuwbouw onverhoopt langer duurt, kunnen partijen met elkaar in overleg om een mogelijke verlenging te bespreken.

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

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 week = € 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.

Wij hanteren de standaardnorm van 48 weken 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?

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"?

Senioren Goirle biedt activiteiten aan haar leden, waarbij ze een gratis consumptie kunnen krijgen. Dit financieren ze met zelf geworven fondsen. Daarmee is geen sprake van een concurrentiesituatie.

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

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 d.m.v. een taxatie?

Dat is de gebruikelijke handelswijze volgens het grondbeleid, die in de praktijk in alle gevallen wordt toegepast.

- Waarom is vervolgens besloten alsnog af te wijken van het grondbeleid en van het advies voortvloeiende uit die taxatie?

Het college heeft een belangenafweging gemaakt. De sociaal-maatschappelijke belangen wegen zwaarder dan de financiële belangen. Het adviesbedrag uit het taxatierapport week erg af van het maatschappelijk tarief. Wij vonden het bedrag onevenredig hoog voor een pilot in een slooppand.

- **Waarom heeft het college ervoor gekozen om de kosten van nutsvoorzieningen die voortvloeien uit de verhuur te bekostigen?**

Ook voor dit aspect heeft het college een belangenafweging gemaakt. Omdat de sociaal-maatschappelijke belangen zwaarder wegen dan de financiële belangen, heeft het college besloten om de kosten van de nutsvoorzieningen te bekostigen.

- **Betekent dit dat uw antwoord op onze vraag of het gehanteerde tarief kostendekkend is onjuist is beantwoord?**

Nee. De kosten voor klein dagelijks onderhoud zijn minimaal. Wij verwachten dat het huurtarief de kosten voor het onderhoud en de nutsvoorzieningen kan dekken.

- **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?**

Nee, hier liggen afspraken onder. De nutsvoorzieningen voor het Dorpsteam en Marmot worden al door de gemeente Goirle betaald. Dit is geen uitzondering, de gemeente betaalt op meerdere locaties de kosten van de nutsvoorzieningen.

- **Kunt u inzicht geven van de kosten van nutsvoorzieningen voor de Marmot van de afgelopen 6 maanden?**

Nee, nu nog niet. Dit kunnen wij pas doen als er een afrekening is geweest.

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

Als hoofdaannemer van het Dorpsteam ontvangt Contour de Twern 2,4 miljoen euro per jaar. De onderhuur van de Marmot is een overeenkomst tussen Contour de Twern en Senioren Goirle. De gemeente staat daar buiten.

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?

Om dit gebruik te realiseren zijn er alleen kosten gemaakt in het uitvoeren van klein dagelijks onderhoud. Daarbij moet men denken aan het plegen van service onderhoud aan de verschillende installaties van het pand.

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

Dat is niet aan de orde. Wij maken geen grote kosten meer voor dit pand.

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)?

De huurovereenkomst kan te allen tijde gedurende de looptijd van de overeenkomst door de gemeente worden opgezegd met een opzegtermijn van minimaal één maand. Hoewel dit zwart op wit staat, dit nadrukkelijk is gecommuniceerd met de huurder en de huurder heeft ingestemd met de tijdelijkheid van de huurovereenkomst, kan het college in geen enkel geval absolute garantie geven dat een huurder of onderhuurder zonder enig bezwaar na afloop van de contractuele huurtermijn het pand verlaat.

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.

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. Een absolute garantie kan het college in geen geval geven.

LRG: Naar aanleiding van de antwoorden op de vragen van de VVD bekruipt mij het gevoel van oneerlijkheid. Als senioren Goirle gebruik mag maken van een oneigenlijk maatschappelijk tarief waarom onze andere inwoners die sporten dan niet?

Huren van de Marmot, uitgaande van een dagdeel dat 4 uur betekend voor 5,63 per uur en voor volleybal een veld huren in de haspel voor 20,90 € per uur staat in schril contrast met elkaar.

Er is geen sprake van een oneigenlijk maatschappelijk tarief. De huur die gevraagd wordt is het maatschappelijk tarief, omdat het gebouw gebruikt wordt voor maatschappelijke doeleinden. Hiermee wordt de Marmot gelijkgesteld aan de andere maatschappelijke accommodaties in de gemeente Goirle, zoals De Wildacker en de Deel. Het huren van sportaccommodaties valt onder een andere branche.
