

Datum: 13 juli 2023

Onderwerp : technische vragen betreffende verbouwplannen sporthal De Multitreffer

Referte: raadsvergadering 11 juli 2023 en RIM 6 juni 2023

1. Tijdens de afgelopen raadsvergadering van 11 juli is uitgebreid gesproken over de opgelopen kosten voor de verbouw van de sporthal de Multitreffer in 't Zand. In het bijzonder heeft D66 gevraagd of er zekerheid was omtrent de verhuur aan het kinderdagverblijf.

Gedurende de vergadering ontving de fractie van D66 een bericht hieromtrent (het bericht is als bijlage gevoegd). Hier uit zou moeten blijken dat Het kinderdagverblijf Het Zandkasteel (hierna KDV) een ruimte in de sport zou willen huren voor een periode van minimaal 10 jaar. Over eventuele hoogte van de huur wordt niet gesproken.

De "overeenkomst is gesloten tussen de stichting de Multitreffer (hierna: stichting) en het KDV, en wekt de indruk alsof de stichting de verhuurder wordt.

Echter in de RIM van 6 juni 2023 (onderwerp: Vernieuwbouw Sporthal Multitreffer) wordt naar de mening van de fractie van D66 de indruk gewekt alsof de gemeente de verhuurder is, immers er wordt gesteld dat: *"de gemeente is verplicht een marktconforme huur te hanteren"*. Dit wordt versterkt door de opmerking in de laatste alinea waarbij een onderscheid gemaakt wordt in extra door de gemeente te berekenen huur voor enerzijds de stichting de Multitreffer en anderzijds het KDV.

2. De fractie van D66 heeft na de raadsvergadering vernomen dat de toevoeging van ruimte voor een kinderdagverblijf op uitdrukkelijk verzoek van de stichting de Multitreffer plaats heeft gevonden. De kosten hiervan bedragen €238.086,00. Hierover is nog niet eerder met de raad gecommuniceerd anders dan in de RIM van 6 juni jl.

Vragen

Naar aanleiding van deze aanvullende informatie die na de raadsvergadering bekend is geworden heeft D66 de volgende aanvullende vragen:

1. Is het juist dat de gemeente de verhuurder wordt van een ruimte in de sporthal de Multitreffer aan het kinderdagverblijf Het Zandkasteel.
 - a. Zo ja. Kunt u dan aangeven of het kinderdagverblijf bereid is om tegen de sterk gestegen huurprijs een ruimte te huren in de sporthal.
 - b. Zo nee, kunt u dan aangeven wat:
 - i. De juridische status is van de "overeenkomst" tussen de stichting de Multitreffer en het kinderdagverblijf;
 - ii. Of het kinderdagverblijf gebonden is aan deze "overeenkomst" nu een indicatie over de betalen huur ontbreekt.

- iii. Of de gemeente als mogelijke verhuurder gebonden is aan deze “overeenkomst”.

Antwoord 1:

Niet de gemeente maar de stichting is verhuurder aan het Kinderdagverblijf.

De gemeente verhuurt het pand aan de stichting. De stichting verhuurt dit vervolgens onder.

De aanname dat er sprake gaat zijn van een “sterk gestegen huurprijs” is prematuur.

Op basis van de wet Markt en Overheid is de gemeente verplicht commerciële ruimten als het kinderdagverblijf te laten onderverhuren tegen marktconforme huurprijzen. Dat is nu zo en dat zal in de nieuwe situatie ook het geval zijn. In verband daarmee worden alle commerciële ruimten op korte termijn getaxeed.

De stichting heeft met het Kinderdagverblijf een huurovereenkomst en een intentieovereenkomst.

De intentieovereenkomst heeft nog een looptijd van ongeveer 8 jaar.

Wij hebben geen indicatie dat het Kinderdagverblijf voornemens is de intentieovereenkomst te ontbinden.

De indicatie van de te betalen huur bestaat eruit dat er een marktconforme prijs betaald dient te worden.

De gemeente is richting het kinderdagverblijf niet de verhuurder.

De gemeente verhuurt aan de stichting Multitreffer. Vervolgens regelt de stichting het gebruik van het gebouw.

2. Is het juist dat de toevoeging van een ruimte voor een KDV op uitdrukkelijk verzoek van de stichting is gebeurd en op welk moment u daarbij als gemeente bent betrokken?

Antwoord 2:

Nee, dat is niet juist.

Het kinderdagverblijf huurt reeds een ruimte in het gebouw. Doordat het gedeelte sporthal wordt uitgebreid werd het noodzakelijk om voor het kinderdagverblijf een andere ruimte in of aan het pand te realiseren. De gemeente is daar van op de hoogte geweest.

3. Kunt u nader verklaren waarom de raad niet eerder geïnformeerd over de toevoeging aan de verbouwplannen voor een kinderdagverblijf nu naar het schijnt al sinds eind november 2021 (de ondertekeningsdatum van “de overeenkomst” tussen de stichting en het KDV) bekend was dat een ruimte voor een kinderdagverblijf in deze sporthal zou worden opgenomen?

Waarom is dit bijvoorbeeld niet gemeld in de extra aanvraag budget bij de begroting 2022?

Antwoord 3:

Uw raad is niet eerder geïnformeerd omdat het kinderdagverblijf als bestaande huurder geen nieuwe partij in dit project was.

Achteraf is het begrijpelijk dat bij u de indruk heeft kunnen ontstaan dat het hier een nieuwe partij betreft. Wij hebben ons dat in de dynamiek van het proces niet of onvoldoende beseft en u daar om die reden niet expliciet over geïnformeerd. Met het inzicht van nu was het beter geweest hier uitdrukkelijker met u bij stil te staan.

De fractie van D66 Schagen

F.N.J. Jansen

Fractievoorzitter D66 Schagen

Overeenkomst instemming verbouwing en toekomstige huur Sporthal Multitreffer en KDV
Het Zandkasteel,

Middels deze overeenkomst bevestigen zowel Stichting Sporthal 't Zand als KDV Het Zandkasteel dat zij akkoord zijn om onder onderstaande voorwaarden met de aanstaande verbouwing akkoord te gaan:

*Het nieuw te bouwen kinderdagverblijf zal worden gebouwd aan en in het verlengde van het huidige Gastouderburo.

*Het te huren object aan de voorzijde van de Multitreffer zal worden gehuurd voor een minimale periode van 10 jaar.

*Voor de bouw worden de richtlijnen gebruikt zoals beschreven in het bouwbesluit 2012, kinderopvang.

*De oppervlakte van de nieuw te bouwen kinderopvang zal +/- 100m2 binnenruimte omvatten met toiletgroep en keukenblok. Oppervlakte is exclusief buitenspeelplaats.

Aldus opgemaakt op 30-11-2021

Namens Stichting Sporthal 't Zand,

Namens KDV Het Zandkasteel,

|

|