Beantwoording technische vragen CU m.b.t. Ontwikkelingen bij MFC Harderwijk

Vraag 1:

Zijn er juridische consequenties verbonden aan het eenzijdig openbreken van huurcontracten? Zo ja, welke?

Antwoord:

Het eenzijdig opzeggen van de huur kan 12 maanden voor het aflopen van het huurcontract, dat is bij de meeste vaste huurders vanaf oktober 2026. Gezien het huurrecht zal het voortijdig eenzijdig openbreken juridisch kunnen worden aangevochten. Het stichtingsbestuur hoopt dit te voorkomen door overleg met de vaste huurders.

Vraag 2:

De huurinkomsten moeten de huurkosten dekken, is een van de uitgangspunten. De exploitatie van de Kiekmure geldt als referentie voor een realistische bezettingskader. Hoe hoog is de bezettingsgraad van de Kiekmure en hoe heeft zich dat ontwikkeld de laatste jaren? Hoe hoog is de bezettingsgraad bij de Roef en naar welk niveau moet deze toe om kostenneutraal te zijn?

Antwoord:

De bezettingsgraad van de Kiekmure is al jarenlang (m.u.v. de coronaperiode) ongeveer 42%, waarbij de verhouding commercieel/maatschappelijk 47%/53% is.

De bezettingsgraad in de Roef was het afgelopen jaar 35%. Stijging naar 42% is dus realistisch en het stichtingsbestuur heeft de ambitie om nog door te groeien naar 47%.

Het is niet eenvoudig om aan te geven welke bezettingsgraad kostenneutraal zal zijn. Dat is namelijk afhankelijk van de verhouding commercieel/maatschappelijk. De incidentele commerciele verhuur is winstgevend, de maatschappelijke verhuur niet. Maar het is ook weer niet gewenst dat de maatschappelijke verhuur in de verdrukking komt door commerciele verhuur.

Ook de hoogte van de structurele subsidie is daarin een belangrijke factor.

Vraag 3:

Is er ook een overzicht van de huurvervaldata van de huurcontracten waarmee in beeld wordt gebracht in welk jaar het risico op eventueel niet verlengen van huurcontracten plaatsvindt?

Antwoord:

Het gros van de vaste huurcontracten is ingegaan op 1 oktober 2022. Dus in principe hebben deze huurders recht op huur t/m oktober 2027.

4 maart 2024