

## **Antwoord**

Burgercommissielid dhr. M.A. Heijnen heeft tijdens de Commissie GEZ de vraag gesteld waarom de ontwikkeling van Sancta Maria niet aan een private partij is gegeven ofwel waarom de ontwikkeling van het pand niet op de vrije markt is gezet. Hij vraagt daarbij om een vergelijking tussen de huidige situatie (de gemeente ontwikkelt) en de situatie bij verkoop (een marktpartij ontwikkelt). Onderstaand is aangegeven waarom in dit geval voor een investering vanuit de gemeente Kerkrade is gekozen.

Een private (markt-) partij zal veelal gefocust zijn op het realiseren van rendement op het geïnvesteerde vermogen. Met andere woorden maximale aandacht voor de vastgoed-exploitatie en minder voor de inhoudelijke ontwikkeling van het gebouw. Voor de gemeente Kerkrade is het financiële rendement minder belangrijk. Voor de gemeente is het uitgangspunt dat de kosten terugverdiend moeten worden maar er is geen winstoogmerk als doel op zich. Dat geeft ruimte om meer maatschappelijk rendement uit het gebouw te halen. Bijvoorbeeld om voor sommige categorieën huurders te werken met een maatschappelijke huur in plaats van een commerciële huur.

Zoals gezegd is het behalen van een optimaal financieel rendement – winstoogmerk – voor de gemeente geen doel op zich. Het gaat voor de gemeente vooral om het maximaal behalen van haar beleidsdoelen. Het Flexiforum is opgezet als een community waarbij overheden, maatschappelijke organisaties, zorgverleners en commerciële bedrijven met elkaar samenwerken rondom het thema leren-werken-leven. Deze interactie komt alleen tot stand als er een partij is die dit actief stimuleert. De exploitant/eigenaar van het gebouw is hierbij de meest aangewezen partij. De gemeente kan dankzij de investering in het gebouw maximaal werken aan het realiseren van haar beleidsdoelstelling op het vlak van participatie, maatschappelijke zorg, jeugdbeleid, cultuurbevordering en communicatie met de buurt. Dit alles in een renderende gebouwelijke omgeving. Door deze synergetische aanpak realiseert de gemeente ook daadwerkelijk synergievoordelen op het vlak van vastgoed en inhoud van diverse beleidsvelden.

Verder is het vanuit de integrale ontwikkeling van het Flexiforum, Sancta Maria, de buitenterreinen, de gezamenlijke infrastructuur e.d. onwenselijk om een klein deel daarvan in particulier bezit te geven. Twee exploitanten/eigenaren met mogelijk verschillende visies op een gezamenlijk terrein kunnen een adequaat beheer en de verdere ontwikkeling van zowel het Flexiforum als Sancta Maria belemmeren.

Tenslotte heeft bij de afweging als gemeente zelf ontwikkelen of dit aan de markt overlaten meegewogen dat het niet alleen een rendabele investering betreft maar ook dat het pand Sancta Maria na de renovatie een aanzienlijke waarde vertegenwoordigt. Het al dan niet verkopen van het pand blijft na de renovatie mogelijk.