

Technische vragen

Van : Max de Groot PvdA
Datum vraag : 21-11-2023
Onderwerp : Kadernota Vastgoed,
Commissiegriffier :Jacoline Holdijk
Datum antwoord :

Vragen:

Kadernota Vastgoed:

Blz. 6. Deze gevallen vragen om maatwerk ten aanzien van de rol van de gemeente en welke ondersteuning nodig is. Betekent deze zin concreet dat er ten aanzien van de huurprijs ook maatwerk mogelijk is en dat de huurprijs niet marktconform hoeft te zijn en/of wordt hier de eventuele mogelijkheid van subsidie bedoeld ?

Blz. 10. De aanbieder dient vervolgens objectieve, toetsbare en redelijke criteria op stellen op basis waarvan de meest geschikte kandidaat geselecteerd wordt. Hoe wordt er bepaald wat beschouwd mag worden als redelijke criteria?

Blz.19. In bijzondere gevallen wordt daar een demarcatielijst aan toegevoegd die ruimte biedt voor nadere afspraken als de functie of staat van het gebouw daar aanleiding toe geeft (zoals monumenten). Kunt u meer concreet aangeven wat er in een demarcatielijst opgenomen kan worden?

Blz.20. In de regel hanteert de gemeente Gouda een kostprijs dekkend huurtarief. Betekent voorgaande zin dat er onder voorwaarden vanaf geweken kan worden?

Blz.20. Momenteel geldt nog niet voor alle panden een kostprijs dekkende huur. Het uitgangspunt is dat dit geleidelijk wordt ingevoerd op natuurlijke momenten, zoals bij een mutatie of kwalitatieve verbetering aan het pand. Is hier maatwerk mogelijk?

Antwoorden:

Ad. 1

De boodschap is dat de gemeente ondersteuning kan bieden bij de zoektocht naar huisvesting, ook buiten haar eigen vastgoed om. Die ondersteuning kan bijvoorbeeld ook zijn dat een functie planologisch mogelijk wordt gemaakt. Per casus zal moeten worden gezien wat in een specifiek geval nodig is.

Ad. 2

In zijn algemeenheid valt niet te zeggen welke criteria objectief, toetsbaar en redelijk zijn. Met betrekking tot objectiviteit moeten concrete criteria geformuleerd worden die ondubbelzinnig en duidelijk zijn. Om deze begrippen te duiden wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het aanbestedingsrecht en de Gids Proportionaliteit gezien de parallellen die bestaan tussen dit rechtsgebied en de selectieprocedures die nu door de Hoge Raad worden vereist voor privaatrechtelijke overeenkomsten.

Ad. 3

In een huurovereenkomst worden afspraken gemaakt over wie waarvoor verantwoordelijk is, zoals onderhoud. In de algemene bepalingen wordt de demarcatie nader uitgewerkt. In een aanvullende demarcatie wordt de onderhoudsverantwoordelijkheid op activiteitsniveau aangegeven, zoals de verantwoordelijkheid voor onderhoud van installaties, vandalisme.

Ad. 4

De demarcatie ziet niet op de huurprijs, maar uitsluitend op onderhoud. In zijn algemeenheid geldt dat in bijzondere gevallen kan worden afgeweken van de kostprijsdekkende huur, zoals de toepassing van een ingroei huur, die tijdelijk van toepassing is.

Ad. 5

Ja. Het huidige huurbeleid voorziet ook in de mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken. Bij bijzondere omstandigheden is maatwerk mogelijk. In voorkomend geval vindt hierover separaat besluitvorming plaats te vinden.