

INFORMATIEMEMO RAAD

Kenmerk: 2022-002462

Datum advies: 10 februari 2022	Onderwerp: Huurbeëindiging BSO 't Strand De Kikkerkoning B.V.
Kennis nemen van: De stand van zaken ten aanzien van het gebruik van het pand Nieuwe Aamsestraat 11A te Elst door kinderopvanglocatie 't Strand.	
Status advies: openbaar	Argument: (indien niet openbaar)
Portefeuillehouder: W.H. Hol	Datum b&w-vergadering: 15 februari 2022
Betrokkenen bij voorstel extern:	Betrokkenen bij voorstel intern: TSP: C. van der Biezen (projectmanager Elst centraal), L. Albers van der Linden (grondzakenjurist)
Bijlagen:	

Kennis nemen van

De stand van zaken ten aanzien van het gebruik van het pand Nieuwe Aamsestraat 11A te Elst door kinderopvanglocatie 't Strand.

Inleiding

Sinds 2010 is BSO 't Strand, hierna de contractant De Kikkerkoning kinderdagopvang B.V., gehuisvest aan de Nieuwe Aamsestraat 11A in Elst. Het pand is destijds aangekocht om de ontwikkeling van Elst Centraal en het Westeraam mogelijk te maken. Door diverse ontwikkelingen en koerswijzigingen binnen deze gebiedsontwikkelingen heeft De Kikkerkoning kinderdagopvang B.V. langer dan in eerste instantie gedacht was, gebruik kunnen maken van dit pand.

Na 2010 is op diverse momenten een afweging gemaakt of, op welke wijze en voor welke termijn tot verlenging van de huurovereenkomst kon worden gekomen. Zowel in 2011, 2012 als in 2015 hebben wij op basis van de stand van de ontwikkelingen van dat moment telkens nadrukkelijk op basis van een integraal advies afgewogen dat de huurovereenkomst tijdelijk verlengd kon worden. Daarbij is ook meegewogen de onderhoudsstaat van het pand. Er is om die reden gedurende de gehele gebruiksduur tot op heden een (zelfde) huurprijs afgesproken zonder indexatie.

Het gebruik is in de afgelopen jaren geformaliseerd door het sluiten van elkaar opvolgende tijdelijke huurovereenkomsten. In deze overeenkomsten is telkenmale en anticiperend het tijdelijke karakter van het gebruik benadrukt onder verwijzing naar de ontwikkelingen binnen Elst Centraal, de noodzakelijke sloop op termijn als ook de instemming door huurder om het gehuurde tijdig te ontruimen. Daarnaast is ook nadrukkelijk besproken én vastgelegd de verplichting van huurder om zelf actief te zoeken naar alternatieve en permanente huisvesting. In de huurovereenkomst staat hierover het volgende: "Huurder is er uitdrukkelijk van op de hoogte dat zij verhuurder niet kan verplichten tot het aanbieden van vervangende bedrijfsruimte bij het einde van de huur". Dit is ook reëel, aangezien De Kikkerkoning kinderdagopvang B.V. een commerciële partij is die zelf verantwoordelijk is voor zijn huisvesting. Dit staat los van de maatschappelijke functie die zij daarin vervult. Ook een huisarts, tandarts e.d. zorgen voor hun eigen locatie.

In de afgelopen jaren is overigens ook door diverse projectmanagers van Elst Centraal oplossingen aangedragen aan De Kikkerkoning kinderdagopvang B.V. Ook heeft de projectwethouder Elst Centraal onlangs als suggestie voor een lange termijn oplossing gewezen op de woningbouwontwikkeling Lingezicht ten noorden van Westeraam of de ontwikkellocatie van Park Lingezen aan de Breedlersestraat.

Wat is de huidige status ten aanzien van de afspraken en gesprekken met De Kikkerkoning kinderdagopvang B.V.?

De huurovereenkomst is door ons opgezegd per datum 1 februari 2022, waarbij tevens per die datum de ontruiming is aangezegd. Deze aanzegging was nodig, omdat we met Rijnstate, zoals u ook bekend, afspraken hadden gemaakt over de aanleg van een parkeervoorziening op Het Klooster. Tegelijkertijd hebben we met de eigenaar van de onbebouwde percelen van Het Klooster (VOF Westeraam II) inmiddels ook vastomlijnde afspraken over de mogelijkheid tot het realiseren van woningbouw op Het Klooster. Deze twee ontwikkelingen zorgen ervoor dat De Kikkerkoning kinderdagopvang B.V. op zoek moet naar andere huisvesting. Met deze vroegtijdige aanzegging was al rekening gehouden met een planning van sloop en realisatie als ook met een eventuele procedurele vertraging (zie hierna over ontruimingsbescherming).

De projectwethouder voor Elst Centraal heeft na definitieve komst van Rijnstate in een gesprek met De Kikkerkoning kinderdagopvang B.V. aangekondigd dat de huur zou worden opgezegd en daarbij aangegeven bereid te zijn waar mogelijk mee te denken bij het huisvestingsprobleem, zowel op de korte als op de langere termijn. Ook in dat gesprek is de inspanningsverplichting van de zijde van de gemeente nog eens bevestigd.

Voor dit moment heeft De Kikkerkoning kinderdagopvang B.V. via haar advocaat laten weten bezwaar te maken tegen de huuropzegging en dat zij haar inspanningen om een andere locatie te vinden zal voortzetten. Daarbij wordt nadrukkelijk het recht op ontruimingsbescherming voorbehouden. Dit laatste betekent concreet dat een huurder in de periode van twee maanden na de aanzegging tot ontruiming een verzoek kan indienen bij de rechter om de termijn te verlengen waarin de ontruiming moet plaatsvinden. Totdat de rechter over het verzoek heeft beslist, hoeft de huurder de bedrijfsruimte niet te ontruimen. De rechter kan de termijn van de ontruimingsbescherming met een jaar verlengen. De huurder kan het verzoek maximaal twee keer herhalen waarop de rechter de ontruiming met telkens een jaar kan verlengen. De totale duur van de ontruimingsbescherming is dus maximaal 3 jaar. De rechter maakt een belangenafweging tussen het belang van de huurder om het gebruik van het gehuurde voort te zetten en het belang van de verhuurder om het gehuurde te ontruimen.

Wat zijn de opties die we als gemeente onderzoeken?

De poli Rijnstate bestaat uit twee fasen. In fase twee zijn 180 parkeerplaatsen nodig voor de bezoekers. In fase één 120 parkeerplaatsen. We zijn met Rijnstate in overleg of de parkeerplaats niet in één keer, maar in twee fasen kan worden aangelegd en onder welke voorwaarden. De besprekingen hierover zijn nog gaande. Als dit mogelijk blijkt en Rijnstate hiermee akkoord gaat, dan zou dat betekenen dat we De Kikkerkoning kinderdagopvang B.V. nog ruim een jaar gebruik kunnen laten maken van het pand. Dit zal dan moeten worden vastgelegd in een zogenaamde vaststellingsovereenkomst.

Aanvullend daarop is ook gekeken naar de ontwikkeling van het VOF Westeraam II. In hetzelfde plangebied is namelijk voorzien in woningbouw. Mede hierdoor achten wij een verlenging van het gebruik voor een periode van 1,5 jaar als reëel.

Een andere optie die we bespreken met De Kikkerkoning kinderdagopvang B.V. is een tijdelijk gebruik van de locatie aan de Van Duijn van Maasdamstraat (voormalige OBC gebouw). Over de Van Duijn van Maasdamstraat zijn nog geen concrete plannen, maar is de denkrichting de centrumvisie van Elst een goed uitgangspunt. Daarnaast wordt de

binnensport accommodatie nog door ons volledig gebruikt, maar het hoofdgebouw kan eventueel in deze tijdelijke behoefte voorzien.

We zullen u op de hoogte houden van de ontwikkelingen in dit dossier.

Behandelend adviseur voor technische vragen: Riccardo Moes, tel.: 0481-362140, e-mail: r.moes@overbetuwe.nl

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester,

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos