

Memo

Vastgoed

Telefoon (038) 498 2414

Aan Gemeente Raad

Kopie aan -

Van College van B&W

Ons kenmerk -

Datum 1 april 2021

Onderwerp Beantwoording vragen m.b.t. raadsvoorstel:
'Achterstallig onderhoud en ventilatie
Buitengasthuisstraat 8'

Hieronder treft u de beantwoording van de vragen welke zijn gesteld naar aanleiding van het besluit welk is voorgelegd aan de raad betreffende het Achterstallig onderhoud en ventilatie Buitengasthuisstraat 8

Inleiding vraagstelling door vraagstellers

Wij begrijpen dat nu, tijdens Corona, een goed moment is om aan de slag te gaan. Wij willen dat niet in de weg staan en moedigen dan ook vooral aan te beginnen met de dingen die noodzakelijk zijn, mits dat daarbij duidelijk is dat nog geen besluit is genomen over wie de rekening betaalt. Voor no-regret investeringen zal dat geen probleem zijn.

Voor ons gaat het vooral om de vraag of de gemeenschap dit moet betalen. Tot nu toe zijn wij daar niet van overtuigd. En wij zouden dit geld ook liever voor andere zaken gebruiken. Zeker ook omdat de Zwollenaar op geen enkele manier profiteert van de voorgestelde investeringen. Tegen de tijd dat ze zijn gedaan, zijn de WRZV-hallen in andere handen over gegaan.

Wij twijfelen daarom of we moeten instemmen met deze investering.

➔ Voor de investering in het ventilatiesysteem:

Wij begrijpen niet waarom de gemeente moet meebetalen in deze investering. De communicatie naar de raad rondom verkoop suggereert het tegendeel (verkoop in bestaande staat en de grote sloop/ verbouwingsplannen van VEZ).

Als de gemeente moet meebetalen begrijpen wij niet waarom dit risico nooit naar voren is gekomen in de besluitvorming. Zijn nu wel of niet afspraken gemaakt over het niveau van opleveren? En zo ja, waarom zijn deze verplichtingen/ risico's nooit gedeeld met de raad?

Kun je dat verhelderen?

In de koopovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over de staat van aflevering. Door corona is echter de mate van ventilatie van de hallen onder een vergrootglas komen te liggen en is het gebrek aan luchtventilatie ten behoeve van de functie religieuze bijeenkomsten (welke functiewijziging in het verleden heeft plaatsgevonden) als nieuw feit aan het licht gekomen. Hier is tijdens het verkoopproces en onderhandelingen geen rekening mee gehouden.

Ons kenmerk -
Datum 1 april 2021

Nu dit nieuwe feit aan het licht is gekomen voor de aanstaande juridische levering aan de VEZ, is ter voorkoming van een juridisch geschil tussen gemeente (eigenaar) en VEZ (huurder en koper) gekozen om gezamenlijk met de VEZ te kijken naar een passende oplossing zodat de levering in het najaar doorgang kan vinden.

Voor de investeringen in het onderhoud:

→ Hoeveel is deze investering nu? 75k of 60k.?

Het juiste bedrag is 75.000,--

→ Waarom dit bedrag? Het lijkt hoog;

Het genoemde bedrag van € 75.000,-- is voor het uitvoeren van onderhoud op meerdere vlakken. Het bedrag bestaat voor ongeveer de helft uit daadwerkelijke onderhoudskosten en deze zijn in goede verhouding met de werkzaamheden welke daar voor dienen te worden uitgevoerd. Tevens omvat het bedrag een ca. € 30.000,-- aan onderzoekskosten naar het ventilatiesysteem en een bedrag van circa € 7.000 voor de gemeentelijke projectleiding. De onderzoekskosten en de gemeentelijke projectleiding waren ten tijde van de verkoop dus niet voorzien.

→ als percentage van de begroting van WRZV

Zie vorige antwoord.

→ in ogenschouw genomen de verbouw/ sloopplannen van VEZ en gezien de veranderende functie van het gebouw kunnen onderhoudsinvesteringen in de sportvoorzieningen sowieso achterwege blijven (incl. kleedkamers en douches)

Met betrekking tot het onderhoud is gekeken naar het gehele object, de functionaliteit en de veiligheid daarvan. Er vindt geen onderhoud plaats aan kleedkamers en sanitaire voorzieningen.

→ de hallen hebben het afgelopen jaar sowieso weinig van slijtage te lijden hebben gehad door de corona lockdown.

Zie vorige antwoord.

→ Daarbij zijn in 2018 afspraken gemaakt over huurmatiging voor het terugdringen van de schuldenlast van SSW. De extra steun lijkt ons niet in overeenstemming met de voorwaarden die toen zijn gesteld. Voor zover het al binnen de letterlijke overeenkomst past (ons onbekend), dan toch zeker niet binnen de aard van de overeenkomst. Dit wordt nergens genoemd in de nota. Heeft dit een rol gespeeld in de afwegingen? Waarom niet?

Met SSW zijn inderdaad afspraken gemaakt over huurmatiging, maar tegelijkertijd daarbij de afspraak dat deze huurmatiging wordt ingezet ter aflossing van de oude openstaande vordering, waartegenover op een eerder moment een Voorziening is getroffen. Die aflossing is tot en met 2019 conform gemaakte afspraken ook

Ons kenmerk

-

Datum

1 april 2021

nagekomen. In het coronajaar 2020 heeft SSW, door achterblijvende huurinkomsten c.a. niet aan deze verplichting kunnen voldoen. De gemeente heeft op dit onderdeel in 2020 echter voor een bedrag van € 20.000 een beroep kunnen doen op het eerste deel van de landelijke TVS regeling. Deze € 20.000 is in boekjaar 2020 in mindering gebracht op de bestaande Voorziening WRZV. De stand van de Voorziening bedraagt per 31-12-2020 € 112.205. Voor het 2^e deel van de nog aan te vragen TVS regeling gaan we over 2020 voor WRZV opnieuw een beroep doen op die regeling voor een bedrag van € 20.000. Bij honorering van de aanvraag, kan de Voorziening WRZV opnieuw verminderd worden met € 20.000 en blijft er een bedrag van € 92.205 open. Het is op dit moment nog onduidelijk of/ in welke mate er over 2021 een beroep kan worden gedaan op de TVS regeling. Verder is de verwachting dat ook in 2021 gezien de doorlopende gevolgen van corona een verdere aflossing door SSW niet te verwachten valt. De vordering zal dan ook niet volledig zijn afgelost (iets wat we overigens ook niet hadden verwacht bij het maken van de afspraak, omdat de verwachting was dat de nieuwbouw eerder gerealiseerd zou zijn).

→ Tenslotte: Waarom zijn de verplichtingen aangaande het onderhoud nergens genoemd als risico's in het proces van verkoop van de WRZV hallen? Als toentertijd expliciete afspraken zijn gemaakt over het onderhoud lijkt het ons ook logisch om deze afspraken ook als risico te benoemen. Zeker omdat de beperkte staat van onderhoud gedurende het hele proces om te komen tot nieuwbouw een belangrijke rol speelde. Ten aanzien van het onderhoud is een lijst opgesteld die onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst, deze is mede het resultaat van de onderhandelingen welke de gemeente Zwolle en de VEZ hebben gevoerd betreffende de verkoop. Aangezien SSW tot aan verkoop beheerder is van het gebouw, valt de uitvoering van dit onderhoud primair onder verantwoordelijkheid van de SSW. De gemeente heeft hierover (schriftelijke) afspraken gemaakt met de SSW. Op het moment van vastleggen van deze afspraken (begin 2019) liet de financiële positie van SSW dit toe. SSW beschikt op dit moment echter niet over voldoende middelen om al het afgesproken achterstallige onderhoud uit te kunnen laten voeren. De situatie rondom Covid en de beperkingen van het gebruik van de WRZV-hal die dit meebrengt voor SSW, speelt hierin een grote rol. Datgene dat wel binnen het bereik van SSW ligt, is ook door hen uitgevoerd.

De hoogte van de kosten zijn met name door de onderzoekskosten uit de pas gelopen met datgene waar oorspronkelijk in de lijst behorende bij de koopovereenkomst rekening mee is gehouden. Omdat deze niet waren voorzien zijn deze ten tijde van de verkoop dan ook niet als risico benoemd.