



Beslisnota voor het college

Datum 12 december 2017

Openbaar

Openbaar

Onderwerp Formalisering eigendom en verhuur wijkcentrum De Bestevaer
Versienummer 1.1

Portefeuillehouder Eefke Meijerink
Informant Aart Janssen
Afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling / OWS
Telefoon (038) 498 2291
Email A.Janssen@zwolle.nl

Benodigde middelen € 35.000,-
Dekking t.l.v.: Algemene middelen

Parafering datumparaaf

Afdelingshoofd
Nico Middelbos
Portefeuillehouder
Eefke Meijerink

Raad

- ☐ Informatienota voor de raad
- ☐ Opinienota voor de raad
- ☐ Beslisnota voor de raad
- ☐ n.v.t.

Bijlagen

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 Het formaliseren van de eigendomsverhouding van het pand van wijkcentrum De Bestevaer door het sluiten van een huurovereenkomst met wijk- en speeltuinvereniging Wipstrikkwartier per 1 januari 2018.
- 2 De subsidie aan de wijk- en speeltuinvereniging Wipstrikkwartier via het budget beleid accommodatie per 1 januari 2018 structureel te verhogen met het bedrag van de te betalen huursom ad. € 35.000,-, ten laste van de algemene middelen.
- 3 De huurinkomsten die de gemeente per 1 januari 2018 ontvangt ad. € 35.000 terug te laten vloeien naar de algemene middelen.
- 4 Het jaarlijkse budget voor onderhoud van wijkcentrum De Bestevaer ad. € 9.500,- vanuit het budget onderhoud niet-gemeentelijke wijkcentra over te hevelen naar het Vastgoedbudget.

Collegebesluit d.d.:

- ☐ Conform
- ☐ Gewijzigd
- ☐ Aangehouden
- ☐ Teruggenomen

Datum 12 december 2017

Inleiding

Wijkcentrum de Bestevaer in Wipstrik wordt beheerd en geëxploiteerd door wijkvereniging Wipstrikkwartier. Het gebouw staat op gemeentegrond, maar over de eigendomssituatie c.q. huur van het gebouw is niets geregeld. Deze situatie duurt al tientallen jaren voort. Volgens de overlevering was het in een ver verleden de bedoeling de eigendom over te dragen aan de wijkvereniging, maar is dit nooit geëffectueerd. De gemeente en de wijkvereniging zijn het er over eens dat deze situatie en de onduidelijkheid over aansprakelijkheden en verantwoordelijkheden niet moet blijven voortbestaan. De wijk- en speeltuinvereniging stemt er mee in om derhalve een huurovereenkomst te sluiten met de gemeente.

Beoogd effect

Door het sluiten van een huurovereenkomst tussen gemeente Zwolle en de wijk- en speeltuinvereniging Wipstrikkwartier ten aanzien van het pand van wijkcentrum de Bestevaer worden de taken en verantwoordelijkheden van partijen ten aanzien van het pand formeel geregeld.

Argumenten

1. *De eigendomsverhouding en de verantwoordelijkheden ten aanzien van het pand worden geformaliseerd.*

Juridisch gezien is de gemeente (als eigenaar van de ondergrond) ook eigenaar van het pand van de Bestevaer. Echter op dit moment is er ten aanzien van het gebruik en de verantwoordelijkheden van het pand niets vastgelegd tussen de wijk- en speeltuinvereniging en de gemeente. Door het sluiten van de huurovereenkomst (met duidelijke afspraken omtrent de onderhoudsverdeling) worden per 1 januari 2018 de verhoudingen en verantwoordelijkheden vastgelegd, waardoor de bestaande onduidelijkheid wordt opgeheven.

2. *De wijk- en speeltuinvereniging Wipstrikkwartier heeft onvoldoende middelen om de huursom te dekken.*

De wijk- en speeltuinvereniging ontvangt momenteel een subsidie van € 39.420,- als bijdrage in de exploitatie van het wijkcentrum. Hiermee draait het wijkcentrum op een (vrijwel) kostendeekkend niveau. De financiële situatie van de vereniging en de exploitatie van het wijkcentrum biedt daarmee geen ruimte om de huurkosten op te vangen.

3. *De gemeente ontvangt extra huurinkomsten waar geen hogere kosten tegenover staan.*

Op dit moment opereert de gemeente al als eigenaar. De eigenaarslasten neemt de gemeente al voor haar rekening. Daarnaast is de gemeente (net als dat geldt voor alle gemeentelijke en niet-gemeentelijke wijkaccommodaties) verantwoordelijk voor de uitvoering en kosten van het groot onderhoud.

4. *Het onderhoud van het wijkcentrum wordt met de formalisering van het eigendom ook formeel uitgevoerd door de afdeling Vastgoed als eigenaar van het wijkcentrum.*

In het verleden is kennelijk geanticipeerd op de overgang van het eigendom van het pand naar de wijk- en speeltuinvereniging Wipstrikkwartier. Het onderhoud van het pand wordt immers bekostigd uit het budget voor onderhoud niet gemeentelijke wijkcentra. Nu het wijkcentrum verhuurd gaat worden en formeel eigendom is van de gemeente dient dit jaarlijkse onderhoudsbudget overgeheveld te worden naar het reguliere onderhoudsbudget voor gemeentelijk vastgoed.

Datum 12 december 2017

Risico's

In 2011 is bij het onderzoek naar het accommodatiebeleid ook de subsidieverdeling tegen het licht gehouden. Eén van de aspecten die naar voren kwam is dat sprake is van een historisch gegroeid subsidiebeleid voor de wijkaccommodaties, waarbij niet na te gaan is op welke criteria of gronden de hoogte van de subsidie was bepaald. Door de hoogte van de subsidies te koppelen aan de wijkcores is geconcludeerd dat het meeste geld terecht komt in de wijken/buurtten waar dit het hardst nodig is. De Bestevaer scoorde in deze wijkcores onder gemiddeld, hetgeen een hogere subsidiebijdrage in het wijkcentrum rechtvaardigt. Vanuit deze optiek en het feit dat het ophogen van de subsidie voor zowel de gemeente als de wijk- en speeltuinvereniging feitelijk een kostenneutrale handeling is het ophogen van de te verdedigen. Dit neemt niet weg dat bij enkele besturen van wijkaccommodaties vraagtekens zijn over de verschillen in hoogte van de subsidies en de afwezigheid van criteria op basis waarvan deze tot stand zijn gekomen. Het ophogen van de subsidie voor de Bestevaer is dus wel te verklaren, maar, ondanks dat we aansluiten op het bestaande beleid, bestaat de kans dat vanuit andere wijkcentra vragen worden gesteld over de subsidiesystematiek.

Financiën

De huurprijs voor de Bestevaer is conform het vastgoedbeleid vastgesteld op een marktconforme huur van € 35.000,- per jaar. De huur/verhuur brengt geen extra kosten met zich mee omdat de gemeente op dit moment de eigenaarslasten al draagt en ook het groot onderhoud uitvoert aan het pand. De extra inkomsten kunnen dus overgeheveld worden aan de algemene middelen.

Verder dient de subsidie aan de wijk- en speeltuinvereniging verhoogd te worden met € 35.000,- per jaar. Hiertoe ontbreken de middelen in het budget Beleid accommodaties. Het budget dient vanuit de algemene middelen opgehoogd te worden met dit bedrag.

Communicatie

Met de wijk- en speeltuinvereniging Wipstrikkwartier is constructief overleg geweest over de eigendomssituatie en de huurconstructie, hetgeen geresulteerd heeft in haar instemming om te komen tot een huurovereenkomst.

Vervolg

Indien is ingestemd met dit voorstel dan zal zo spoedig mogelijk de huurovereenkomst opgesteld en met de wijk- en speeltuinvereniging besproken worden. Daarna zal zo snel mogelijk overgegaan worden tot ondertekening.

Openbaarheid

Openbaar