

Memo

Afdeling

Wijken en kernen

Behandeld door

Jacqueline Schmitz

Direct nummer

4809

E-mail

Jacqueline.Schmitz@stichtsevecht.nl

redenen niet overnemen herhuisvestingsmotie

Datum

19 mei 2016

Aan

de Raad

Geachte leden van de raad,
De wethouder vastgoed, Vital van der Horst, heeft op 17 mei 2016 in de openbare commissie Bestuur en Financien toegezegd dat hij zal aangeven waarom de herhuisvestingsmotie niet uitvoerbaar is en in welke gevallen die inspanningsverplichting niet geldt. Onderstaand gaan wij hierop in. Voor de duidelijkheid wordt eerst de motie herhaald.

Herhuisvestingsmotie:

Bij verkoop van gemeentelijk vastgoed waarbij het verenigingsleven, culturele instellingen of maatschappelijke organisaties zijn betrokken, aantoonbaar in alle redelijkheid en billijkheid alternatieve huisvesting aan te bieden, alvorens tot verkoop over te gaan.

Met “aantoonbaar alternatieve huisvesting aanbieden”, wordt bedoeld, minimaal 1 alternatief schriftelijk te hebben aangeboden.

Redenen waarom de motie niet uitvoerbaar is:

De raad heeft zelf uitgesproken dat huisvesting geen corebusiness van de gemeente is. Het is juist de bedoeling dat de gemeente steeds minder vastgoed voor al deze doelgroepen (muziekscholen, dansscholen, verenigingen enz.) in eigendom heeft. We kunnen dus niet verder gaan dan te verwijzen naar de huidige dorpshuizen/MFA's (want die blijven behouden) of andere opties (van derden) onder de aandacht te brengen.

Zoals de motie nu is geformuleerd is hij te ruim interpreteerbaar. De motie kan nu gelezen worden als een resultaatverplichting, dat zit met name in het woord ‘aantoonbaar’, terwijl hiermee alleen maar wordt bedoeld dat de gemeente minimaal 1 alternatief schriftelijk moet hebben aangeboden. De woorden ‘redelijkheid en billijkheid’ geven eveneens veel ruimte voor interpretatie, het kan bijvoorbeeld ook betekenen dat de gemeente redelijke alternatieven moet bieden tegen een billijke prijs terwijl hier juist bedoeld wordt dat ook de te bemiddelen huurder geen onredelijke eisen aan ruimte en huurprijs mag stellen. Omdat deze motie gebruikt kan worden door externe partijen om zich hierop te beroepen en hier rechten aan te ontleen, mag de motie niet multi-interpreteerbaar zijn.

De gemeente wil de inspanningsverplichting wel aangaan maar niet de resultaatverplichting. Dit is als zodanig ook verwoord in de kadernota vastgoed. Kortom, als het gaat om een inspanningsverplichting, dan is deze al opgenomen in de kadernota en is de motie overbodig. Als het gaat om een verzwaring van de kadernota, namelijk een resultaatverplichting, dan is de motie niet uitvoerbaar.

Situaties waarin de inspanningsverplichting niet geldt:

1. In situaties waarbij sprake is van onderverhuur, zoals bijvoorbeeld de Historische kring Loenen in de Bibliotheek Loenen of de Biljartvereniging in de Boomgaard, heeft de gemeente alleen een relatie met de hoofdhuurder. De onderhuurder heeft tegenover de verhuurder geen recht op huur- of ontruimingsbescherming, als de huurovereenkomst tussen de gemeente en de hoofdhuurder eindigt. Door een inspanningsverplichting op te nemen voor de onderhuurder, treedt de gemeente in een rechtsrelatie tussen de verhuurder en de onderhuurder en dat is ongewenst. De onderhuurder heeft namelijk een huurrelatie met de huurder en niet met de gemeente.
2. In situaties waarbij sprake is van tijdelijke verhuur, totdat een object gesloopt wordt voor herontwikkeling, weten de huurders dat het een tijdelijke situatie is. Dit speelde of speelt bijvoorbeeld bij het Domineeslaantje (Danne-ateliers), de oude brandweerkazerne Maarssen (RTV Stichtse Vecht en theater 'de Rest'), bij de Kuypersstraat, en bij de Bibliotheek Maarssen dorp. Maar in de praktijk verwachten de zittende huurders toch herhuisvesting van de gemeente, zelfs als contractueel duidelijk is vastgelegd dat dit niet aan de orde is. Door het overnemen van de motie wordt deze categorie huurders gesterkt in haar onjuiste verwachtingen.
3. In situaties waarbij de huur niet meer of gedeeltelijk wordt betaald, bijvoorbeeld ten gevolge van het intrekken van een subsidie (bijvoorbeeld Marokkaanse theehuis in de Kuypersstraat), kan deze huurder niet bemiddeld worden naar alternatieve huisvesting, want niemand heeft gratis ruimte te huur en de gemeente mag niet om niet verhuren.