

2015
112

SCHRIFTELIJKE VRAGEN
Vragen van de heer T. Weistra
(ingekomen op 13 juli 2015 en

antwoorden door het college verzonden op 15 september 2015)

Schriftelijke vragen over de verkoop van Bekkerstraat 141 waarin kinderdagverblijf Sesam is gehuisvest

De GroenLinksfractie heeft het nieuws bereikt dat de Utrechtse Vastgoed Organisatie (UVO) het monumentale gebouw aan de Bekkerstraat 141 heeft verkocht, waardoor de huisvesting van kinderdagverblijf Sesam, na 35 jaar trouwe huur, in gevaar is. Met name door het afgeven van een bouwvergunning aan de nieuwe eigenaar om er appartementen, bedrijfsruimte en cursusruimte in te bouwen, is de kans groot dat kinderdagverblijf Sesam haar locatie verliest. De GroenLinksfractie heeft hierover de volgende vragen aan het college:

Uit het verslag van een gesprek tussen onder andere wethouder Kreijkamp en het bestuur van Sesam blijkt dat de gemeente erkent dat de communicatie voorafgaand aan de verkoop tekort heeft geschoten. Ook blijkt dat dit probleem al een aantal keer eerder opgetreden is.

1. Op welke wijze is door de UVO de huidige huurder (in casu kinderdagverblijf Sesam) geïnformeerd over het voornemen van verkoop?. Is het college van mening dat deze wijze past bij de rol van UVO als goede verhuurder?

In juni 2014 zijn de leidinggevende facilitaire zaken van Ludens en de teamleider van de locatie door UVO geïnformeerd over het onderzoek dat door UVO werd ingesteld om te kijken of het mogelijk was het pand aan de Bekkerstraat 141 uit te geven. In juli 2014 is er opnieuw contact geweest met diezelfde personen om het pand aan Ludens met een eerste recht van koop aan te bieden. Tevens is er gesproken over het verlengen van het huurcontract. De leidinggevende facilitaire zaken heeft aan UVO aangegeven dat Ludens geen interesse had in de aankoop, noch verlenging van de huurovereenkomst op deze locatie. Reden die zij gaf was dat er, door terugloop van de aanmeldingen, mogelijk twee locaties samengevoegd zouden worden. Tussen de eerste melding van UVO en de feitelijke verkoop van het pand heeft in totaal 8 maanden gezeten. In deze maanden is er regelmatig contact met genoemde personen geweest betreffende taxaties, kijkdagen, en het ondervangen van de laatste problemen (meters en label) voordat het pand verkocht zou worden.

Gezien bovenstaande, is het college van mening dat de communicatie over de verkoop van het pand aan de Bekkerstraat 141 naar het bestuur van Ludens beter had kunnen verlopen. De verkoop is weliswaar zowel telefonisch als per mail en op diverse momenten aangekondigd aan de teamleider van de locatie en aan de leidinggevende facilitaire zaken van Ludens, maar deze informatie is niet rechtstreeks door UVO aan het bestuur van Ludens verstrekt noch heeft UVO met het bestuur van Ludens gecommuniceerd over mogelijke aankoop van het pand door Ludens en over verlenging van de huurovereenkomst.

2. Erkent het college dat de communicatie door UVO ten aanzien van de voorgenomen verkoop tekort geschoten heeft? Zo ja, welke actie heeft het college ondernomen om dat in de toekomst te voorkomen?

Ja, het college erkent dat er beter m.b.t. de voorgenomen verkoop gecommuniceerd had kunnen worden met het bestuur van Ludens. UVO heeft met het bestuur van Ludens inmiddels afspraken gemaakt over de verbeteringen in het communicatieproces.

3. Gegeven het feit dat Uvo fouten heeft gemaakt qua communicatie naar de huurder, is de gemeente bereid om de taak op zich te nemen om tot een oplossing te komen voor de huisvesting van Sesam, onder andere door als bemiddelaar op te treden tussen de nieuwe eigenaar van het pand en kinderdagverblijf Sesam, en de raad daarover te informeren?

Nu de verkoop van het pand is afgerond, ziet het College geen rol voor UVO als bemiddelaar weggelegd en wordt de raad met de beantwoording van deze schriftelijke vragen geïnformeerd. Wel kan UVO, als Ludens hierop prijs stelt, mogelijke alternatieve locaties zoeken voor het kinderdagverblijf Sesam.

In het uitgifte/verkoopproces gemeentelijk vastgoed is vastgelegd dat vastgoed uitgegeven/verkocht wordt wanneer het geen beleidsdoel meer dient, behalve in een aantal uitzonderingssituaties. Zo staat er:

“Alvorens het pand wordt uitgegeven wordt het belang van de huurder voor de stad gezien. Indien het een partij betreft die van belang geacht wordt voor de stad wordt er een situatieschets voorgelegd aan de wethouder. Daarin wordt belang voor de stad, status van het huurcontract en eventueel effect op de uitgifte meegenomen. Indien op basis van de situatieschets tot uitgifte wordt overgegaan en er wordt afgeweken van de hoofdregels zal er een collegebesluit worden gevraagd.”

De GroenLinksfractie kan zich voorstellen dat een kinderopvanglocatie, met groene speelplek voor kinderen, van belang is voor de stad.

4. Is Sesam 'een partij die van belang geacht wordt voor de stad', volgens het college? Zo nee, waarom niet?

Ja, Kinderopvang is in het algemeen een belangrijke voorziening in de stad. Het is echter geen voorziening die een beleidsmatig doel dient en is daarmee (zoals vastgelegd in de nota Vastgoed) een commerciële voorziening voor de gemeente.

5. Indien het antwoord op vraag 1 bevestigend is, is een situatieschets voorgelegd aan de wethouder en is er gevraagd om een collegebesluit? Zo nee, waarom niet? Zo ja, wat was de uitkomst en wat waren de argumenten voor het genomen besluit?

Nee, de standaardprocedure voor commerciële voorzieningen is gevolgd conform vastgesteld beleid.

6. Heeft de huurder in staat gesteld zelf een bod te doen om het pand te kopen? Zo ja, op welke manier? Zo nee, waarom niet?

Ja, de procedure vóór oktober 2014 was dat de huurder een eerste recht van koop werd aangeboden. In juli 2014 is dit aanbod ook gedaan. De leidinggevende facilitaire zaken heeft aangegeven dat Ludens hier geen gebruik van wilde maken, omdat de ontwikkelingen in de aanmeldingen te onzeker waren.

De GroenLinksfractie heeft begrepen dat er een vergunning is aangevraagd om het pand te verbouwen.

7. Waarom is bij de verkoop expliciet ingezet op de financieel maximale opbrengst, door in de te koop aanbidding expliciet op te nemen dat zij actief zou bevorderen dat de nieuwe eigenaar vergunning zou krijgen voor de appartementen en bedrijfs- en cursusruimte, en niet voor de maximale maatschappelijke opbrengst voor de stad?

UVO heeft als taakstelling een maximale financiële opbrengst bij de verkoop van gemeentelijke panden. Bij uitzondering wordt er gekeken naar andere, kwalitatieve, opbrengsten. Dit is in het geval van de Bekkerstraat niet gebeurd.

8. Zal bij de beoordeling van deze vergunningsaanvraag gekeken worden naar de gevolgen voor de omgeving, waaronder de toenemende parkeerdruk en het verdwijnen van een groene speellocatie.

Ja.

De GroenLinksfractie heeft begrepen dat er al sinds 1989 een voornemen is om het pand de monumentenstatus te geven.

9. Klopt dat? En zo ja, wat is de status van dit proces en waarom is dit niet voor de verkoop gerealiseerd?

Ja, bij het grote Monumenten inventarisatie Project van 1989 van het Rijk, uitgevoerd door de gemeente en gericht op jongere bouwkunst, is een inventarisatie gemaakt van panden die Rijksmonument zouden worden. Dit pand en andere panden van het Veeartsenijterrein zijn op basis daarvan door B&W in de jaren negentig voorgesteld voor de rijksmonumentenlijst. Door veranderend rijksbeleid is dit niet doorgedaan. Om die reden is de procedure voor plaatsing van het pand – en andere panden op het Veeartsenijterrein – op de gemeentelijke lijst nu in voorbereiding en zal plaatsing naar verwachting op korte termijn plaatsvinden.

(Op dit moment is de Bekkerstraat geen gemeentelijk of Rijksmonument. De lijst van panden die gemeentelijk dan wel Rijksmonument zijn, is terug te vinden op de website van de gemeente Utrecht: <http://www.utrecht.nl/erfgoed/archeologie-en-bouwhistorie/monumentenlijst/#c160032>.)

Bij de verkoop van het pand zijn vanwege het voornemen van plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst monumentale randvoorwaarden voor het pand opgesteld. Tevens is er in de verkoopovereenkomst opgenomen dat alle wijzigingen die in het pand aangebracht worden, in overleg met de afdeling Erfgoed moeten plaatsvinden. De koper heeft het pand gekocht met als doel de historie te laten herleven voor de huidige en toekomstige generatie dierenartsen door een deel van het pand haar oorspronkelijke functie terug te geven. Ook gaat de koper geld reserveren om de collegezaal te restaureren en de uitstraling van het pand te waarborgen.

GroenLinks leest ook in het verslag dat de afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling gaat onderzoeken hoe om te gaan met huisvesting betreffende maatschappelijk relevante partners en hierover dit najaar een notitie zal maken, die niet alleen over kinderopvang maar ook over andere maatschappelijke ondernemingen zal gaan.

10. Is dit bericht juist en is het college bereid de raad informeren over de doelstelling en uitgangspunten van deze notitie en wanneer deze gedeeld zal worden met de raad?

Ja, sociaal ondernemers willen gebruik maken van het gemeentelijke maatschappelijk vastgoed, zoals buurthuizen en vastgoed dat in het verleden onder een beleidsdoel viel of vanuit de historie wordt beheerd. Om te anticiperen op deze ontwikkeling werkt Maatschappelijke Ontwikkeling aan een notitie onder welke voorwaarden huisvesting aan deze sociaal ondernemers geboden kan worden, passend binnen de Wet Markt en Overheid. Uiteraard zal de raad hierover geïnformeerd worden.