

an dieef

(overige stukken mbt. de  
nabur volgen)

b.ouw 25/11

AAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS

Hieronder cm-stempel plaatsen		Datum	Akk.	Bespr.	Overleg
24 NOV. 2003		B			
best. verantw. WGE	prim. verantw. Med/Gen	W			
-1.841.43		W			
doc. soort INTML	prioriteit 200	W		5.1.2e	
doc. nr. 43251		S	24/11		
		Datum beslissing			

Onderwerp: concept-brief visie gemeente op ruimtetoedeling in MFA

Documentnaam MD-aa-309-ruimtetoeling eigenaren MFA  
 Ambtenaar 5.1.2e  
 Afdeling  
 Hoofd afdeling  
 Sector Middelen  
 Hoofd sector  
 Via  
 Inspraak

Raad  
 Commissie nee  
 OR nee  
 Openbaar nee  
 Communicatie nee  
 Datum 20-11-2003  
 Cm-nummer

Samenvatting

In een gesprek met de 3 toekomstige eigenaren van de MFA over eigendom en beheer is ons gevraagd onze visie mbt de ruimtetoedeling op papier te zetten, zodat men op basis hiervan definitief kan beraden over deze verdeling van het gebouw. De vraag is met name gesteld tegen de achtergrond van het eigendom en het beheer van de multifunctionele ruimten. N.a.v. brieven van Nuborgh en Molijn de Groot zijn er gesprekken geweest waarin dit onderwerp ook ter sprake is geweest. Bijgevoegd is een concept-brief, die aansluit bij de (eveneens bijgevoegde) gespreksverslagen.

Advies aan burgemeester en wethouders  
 concept-tekst vaststellen

COLLEGEVERGADERING VAN: 25 november 2003 NR.: 8

Beslissing college

Visie verwoord in conceptbrief beperken tot hoofdlijnen en vervolgens heragerenderen op 2-12-2003.

## Concept-tekst brief

Geachte .....

In het overleg met onze wethouder de heer E.H. van der Geest en de <sup>5.1.2e</sup> op 17 november jl. is afgesproken, dat de gemeente de visie zou vastleggen met betrekking tot de eigendomssituatie en het beheer van de MFA. Deze visie wordt gegeven tegen de achtergrond van het gesprek over de toedeling van de multifunctionele ruimten in het gebouw.

Onderstaand geven wij u in een aantal punten aan hoe in grote lijn de ruimteverdeling kan worden uitgewerkt. Wij sluiten hierbij aan op de aantekeningen van de gesprekken hierover met Nuborgh (3 oktober 2003) en Molijn de Groot (6 oktober 2003).

1. In de rapporten waarin de opzet van de MFA is uitgewerkt is uitgegaan van een multifunctioneel gebouw. De gebruikers van het gebouw halen uit de gezamenlijke huisvesting zowel werkinhoudelijk als ruimtelijk een meerwaarde. Om dit te bereiken worden de ruimten, die voor meerdere doelen en verschillende instellingen dienstbaar zijn, ook daadwerkelijk zoveel als mogelijk voor algemene doeleinden in beheer genomen. Dit wordt ook uitgewerkt in de kostenverdeelsleutel voor deze ruimten.
2. De eigenaren van de MFA krijgen door investering in het gebouw ieder een deel van het eigendom en beheren dat in principe zelf. Vanwege het 'samen onder een dak zijn' moeten de eigenaren samen in een VVE hun gemeenschappelijke belangen regelen. Het model ziet op basis hiervan er als volgt uit:  
Nuborgh: juridisch eigendom deel van het gebouw voor voortgezet onderwijs bestemd  
Molijn de Groot: eigendom multifunctionele ruimten zoals de zaal, vergaderruimten, buffet, sportlokalen met de multifunctioneel te maken kleedruimten en eventueel de ruimten voor bibliotheek en jeugd en jongerenwerk (deze laatste ruimten kunnen ook in eigendom bij Landstede worden ondergebracht)  
Landstede: eigendom overige deel van het gebouw  
Samen: in VVE wordt het gemeenschappelijk beheer geregeld zoals onderhoud gebouw, schoonhouden buitenkant (bijv: ramen wassen, schoonhouden terrein). Dit gemeenschappelijke wordt in onderling overleg bepaald incl. de wijze waarop dit wordt uitgevoerd en de kostenverdeling. Voor een deel zijn hiervoor standaardoplossingen voorhanden.  
*(Het hebben van een VVE is juridisch noodzakelijk om de gemeenschappelijke zaken te regelen. Andere constructies met het zelfde doel dan een VVE zijn ook bespreekbaar, mits die juridisch houdbaar en effectief zijn).*
3. Gelet op de gezamenlijke belangen is het de bedoeling, dat de 3 eigenaren samen het gebouw stichten. Iedere partner krijgt als eigenaar (voor Nuborgh geldt het zogenaamde juridisch eigendom) de volledige zeggenschap over het eigen deel van het gebouw en heeft geen verantwoordelijkheid voor de ruimten, die in eigendom zijn bij andere partijen. Vanuit deze zelfstandige positie heeft iedere eigenaar een gelijkwaardige rol bij de stichting van het gebouw.
4. Bij de uitwerking kan in overleg de ruimteverdeling op onderdelen worden bijgesteld. Ook kunnen opties voor medegebruik van elkaars ruimten en kostenverdeling worden besproken. De ruimten, die in belangrijke mate een multifunctioneel karakter hebben, komen in het algemene deel. (Bijvoorbeeld de sportlokalen. De 'gebruiksrechten' van Nuborgh worden hierbij natuurlijk gewaarborgd. De wettelijke regels voor huisvesting van Nuborgh worden uiteraard toegepast, maar vanwege het multifunctionele karakter van het totale gebouw zal op onderdelen gebruik worden gemaakt van toegestane alternatieven in plaats van het in eigendom geven bij Nuborgh.)

5. Naast de privaatrechtelijke oplossing van het eigendom wordt tussen partijen en de gemeente een contract gesloten waarin onder meer worden geborgd:
  - \* Het blijvend gebruik van het gebouw als MFA;
  - \* Het gebruik van het gebouw door de vaste gebruikers niet zijnde eigenaar (de dus verhuur aan bibliotheek, muziekschool, enz.);
  - \* De wijze waarop de subsidiëring door de gemeente plaats vindt;
  - \* Wat er gebeurt als de functie van het gebouw geheel of ten dele verdwijnt.Behalve met de eigenaren worden er afspraken gemaakt tussen gemeente en individuele

Wij hopen met de bovenstaande punten duidelijk te hebben gemaakt in welke richting het verdeelvraagstuk van de ruimten kan worden opgelost. Op basis van de principekeuze zal daarna nog veel moeten worden uitgewerkt. Als subsidiegevende partij zullen wij daaraan graag onze volle steun geven.

B&W

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2