

## MFA

Gesprek Nuborgh – Gemeente 3 oktober 2003 over de brief van Nuborgh van 18 juni 2003 over de intentie ten aanzien van de plannen voor de MFA.

Aanwezig:  
Nuborgh, [redacted] lid centrale directie  
Gemeente, de heren E.H. van der Geest, wethouder, [redacted] beleidsmedewerker onderwijs en  
[redacted] gemeentelijk projectleider MFA.

### Algemeen

[redacted] wil graag duidelijkheid van de gemeente over de in de brief opgenomen zaken, zodat Nuborgh positie kan bepalen. Nuborgh wil ten aanzien van nieuwe huisvesting zaken doen met de gemeente en niet indirect via een constructie met een vereniging van eigenaren (VVE).

De heer Van der Geest schetst de achtergrond van de wijze van afhandelen van de brief. De brief is in eerste instantie bij de stukken gevoegd voor de behandeling van de eindrapportage over de MFA. Gelet op de positieve intentie van Nuborgh ten aanzien van het project was er in juni geen reden om gelijk te reageren. Vervolgens ging de gemeente er van uit, dat de punten van zorg in het overleg over de eigendomsconstructie zouden worden besproken. Hierover is ten onrechte niet met Nuborgh overlegd. Dat is vervelend, omdat Nuborgh eerst een gesprek met de gemeente voor ogen had, voordat de vervolgesprekken plaatsvinden. Het gesprek van vandaag heeft tot doel de opgelopen achterstand in te halen.

### afspraken cq toezeggingen over de kern van de problematiek

In gesprek over de eigendomssituatie en de daaruit voortvloeiende consequenties voor Nuborgh wordt het volgende vastgesteld:

1. 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 en eventueel de ruimten voor bibliotheek en j&j-werk (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. Gelet op de bedingen van Nuborgh bij een VVE zijn ook andere constructies met het zelfde doel bespreekbaar, mits die juridisch houdbaar en effectief zijn).

2. Gelet op de gezamenlijke belangen is het de bedoeling, dat de 3 eigenaren samen het gebouw stichten. Nuborgh krijgt op basis van het 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..

3. Bij de uitwerking kan in overleg de ruimteverdeling op onderdelen worden bijgesteld. Ook kunnen opties voor medegebruik van elkaars ruimten en kostenverdeling worden besproken. Met name de ruimten, die behalve voor de Nuborgh ook in belangrijke mate door anderen kunnen worden gebruikt, komen in het algemene deel (eigendom Molijn de Groot). (Bijvoorbeeld de sportlokalen. De 'gebruiksrechten' van Nuborgh worden hierbij natuurlijk gewaarborgd. Op basis van wet- en regelgeving zal nog nader worden overlegd m.b.t. de voorkeur van Nuborgh om de lokalen in eigendom te hebben)  
Volgens dit model heeft Nuborgh het normale eigendom over het eigen deel van de MFA zoals is bedoeld in de regelgeving. Nuborgh heeft geen verantwoordelijkheid voor het deel van het gebouw van de andere partijen (dus bijvoorbeeld geen verantwoordelijkheid voor de verhuur van de multifunctionele zaal). Wat de partijen blijvend bindt is het gezamenlijk onderhoud, e.d.. Als er onderwerpen zijn waarvoor men wil komen tot een gezamenlijk beheer, is dat natuurlijk wel mogelijk.
4. 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 vaste gebruikers, die een subsidierelatie met de gemeente hebben.
5. Nuborgh houdt dus overeenkomstig de wens een rechtstreekse lijn met de gemeente over de totstandkoming van de MFA.  
De subsidiëring van de gemeente m.b.t. de investering van de Nuborgh in de MFA gaat op dezelfde manier als wanneer de Nuborgh een afzonderlijk gebouw zou stichten. Op basis van een voor de gemeente 'subsidiabel' programma van eisen (PvE) kan de Nuborgh meedoen in het realiseren van het gebouw. De gemeente betaalt de investeringskosten, zoals gebruikelijk met schoolgebouwen. Dit is één van de subsidiestromen van de gemeente richting MFA.  
Overigens heeft PRC gemeld, dat over het PvE voor de Nuborgh geen afrondend overleg met Nuborgh is geweest. Deze afronding zal nog wel moeten gebeuren.

### **Aantekeningen bij brief van 18 juni 2003**

Ten aanzien van de in de brief van Nuborgh genoemde punten het volgende:

(in volgorde van de brief)

Algemeen: De gemeente is blij, dat Nuborgh het idee om te komen voor een MFA van harte ondersteunt. Hetzelfde geldt voor het aanbod om ongeacht de regelgeving een eigen bijdrage te betalen.

Ad.1: PvE moet nog worden afgerond. Zie slotopmerking afsprakenpunt 5.

Ad.2: Met het inleveren van een stukje identiteit is bedoeld, dat de uitstraling van een gezamenlijk gebouw anders is als met een zelfstandig gebouw. Hier is dus geen relatie met de grondslag en doelstelling van de afzonderlijke instellingen. Overigens kan de uitstraling van een gezamenlijk gebouw een pluspunt opleveren.

Ad.3: Gemeente en Nuborgh overleggen op basis van de regelgeving hoeveel ruimte Nuborgh in het gebouw krijgt (zie afsprakenpunt 5). Nuborgh kan met dat aantal aan de slag in het overleg met de andere partijen.

Ad.4: De gebruiksrechten van de Nuborgh worden zoals afgesproken gewaarborgd. Nuborgh betaalt hiervoor op grond van het feit, dat men bij gebruik in eigen beheer ook exploitatiekosten heeft.

Ad.5: Zie de bovenstaande afspraken.

Ad.6: Nuborgh beheert het eigen deel van het gebouw zelfstandig. In de eindrapportage over de MFA is de mogelijke toekomst geschetst uitgaande van praktisch en zakelijk handelen door alle partijen. Deze situatie moet groeien.

Ad.7: Zie de hierboven gemaakte afspraken.

### **Eindconclusie**

De conclusie van Nuborgh en gemeente is, dat met de gemaakte afspraken voldoende ruimte is voor de Nuborgh om de eigen positie goed in te vullen binnen het MA-concept. Vanuit deze gedachte gaat Nuborgh het verdere overleg positief in.

7 oktober 2003

5.1.26  
5.1.26  
5.1.26  
5.1.26  
5.1.26  
5.1.26

# 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, 3