

Collegebesluit

Onderwerp Instemming met verhuur Leonardo da Vinciplein 73 aan Stichting Dock	
Nummer	2018/143168
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Smits, F.
Telefoonnummer	023-5113470
Email	csmits@haarlem.nl
Kernboodschap	Verhuur van panden boven een jaarbedrag van € 50.000 is een bevoegdheid van het College. Het voornemen is om het Leonardo da Vinciplein 73 per 16 april 2018 te verhuren aan Stichting Dock als hoofdhuurder voor een jaarhuur van € 88.055,- op basis van kostprijsdekkende huur.
Behandelvoorstel voor commissie	n.v.t..
Relevante eerdere besluiten	Motie Odensehuis voor zorgpauze Haarlemse mantelzorgers (2016/32) in Raadsvergadering van 7 november 2016 In de begroting 2018 zijn middelen beschikbaar gesteld voor het starten en exploiteren van het Odensehuis op de locatie Da Vinciplein.
Besluit College d.d. 24 april 2018	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Het pand Leonardo da Vinciplein 73 te verhuren aan Stichting Dock voor een jaarhuur van € 88.055. de secretaris, de burgemeester,

1. Inleiding

Het pand Da Vinciplein 73 is de afgelopen maanden intern verbouwd tot een Centrum voor Ontmoeting met de naam 'Da Vinci', waar onder meer een inloophuis voor vroeg dementerenden (samenwerking tussen Zorggroep Reinalda en Kennemerhart) en een inloophuis voor kankerpatiënten en hun naasten een plek krijgen. Op de bovenetage komt de Herstelacademie met een cursusaanbod en lotgenotencontact voor herstel voor mensen met

psychische of verslavingskwetsbaarheid. Naast welzijnsactiviteiten wordt een buurtkantine gerund voor buurtgenoten en medehuurders door Stichting Dock.

Tevens is er spreekruimte beschikbaar voor onder andere Tandem, Sociaal Wijkteam en mogelijk in de nabije toekomst nog andere partijen. Het project sluit aan bij de Wmo aangaande algemeen toegankelijke voorzieningen voor mensen met beginnende dementie, ontzien van mantelzorgers, wijk- en buurtontwikkeling, maaltijdvoorziening etc. In de wijk is grote behoefte aan een inloopvoorziening en is aansluiting bij het lopende project Buurtdorp 3.0.

Verhuur van panden boven een jaarbedrag van € 50.000 is een bevoegdheid van het College. Voornemen is om het L. da Vinciplein 73 per 16 april 2018 te verhuren aan Stichting Dock als hoofdhuurder voor een jaarhuur van € 88.055 o.b.v. kostprijsdekkende huur.

1. Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit het pand Leonardo da Vinciplein 73 te verhuren aan Stichting Dock voor een jaarhuur van € 88.055.

2. Beoogd resultaat

Met het verhuren van dit pand komt er een sociale ontmoetingsplek bij in de wijk, dit komt de leefbaarheid en levendigheid van dit deel van Schalkwijk ten goede. Dock is als verbindende welzijnsorganisatie de meest geschikte partij om als hoofdhuurder op te treden.

3. Argumenten

Financieel

Zowel de baten € 88.055 van het besluit als de (gebouw)lasten zijn beschikbaar binnen het beleidsveld 5.3 en worden geboekt op kostenplaats 684051.

Voorzien wordt in behoefte aan wijkvoorziening

In de wijk is grote behoefte aan een sociale ontmoetingsplek. Stichting Dock zat voorheen in gebouw De Kas aan de overzijde van de straat, maar kan de verbindingsrol beter vervullen in combinatie met de andere partijen in het multifunctionele centrum Da Vinci. Het nieuwe pand biedt meer ruimte en potentie om een passend aanbod voor de buurt te bieden.

Huurovereenkomst met één hoofdhuurder

Van de betrokken partijen kan, gezien hun rol, omvang van het aanbod en financiën, Dock het beste optreden als hoofdhuurder. De stichting heeft de ervaring om deze rol te vervullen. Dock verhuurt het pand onder aan organisaties als de Herstelacademie, Inloophuis Kennemerland en Reinalda tegen een kostprijsdekkende huur. Stichting Dock zorgt voor de onderhuurovereenkomsten met partijen.

Toepassen van verhuurbeleid

Er wordt uitvoering gegeven aan het verhuurbeleid door dit pand tegen kostprijs te verhuren aan Stichting Dock.

Hoofdhuurder verantwoordelijk voor servicekosten

Het is onze doelstelling om hoofdhuurders verantwoordelijk te maken voor de doorbelasting van de servicekosten. In dit geval maakt het gebouwdeel onderdeel uit van de VVE Leonardo da Vinci en servicekosten worden door de VVE in rekening gebracht. De stichting Dock zorgt voor de doorbelasting van deze kosten aan de onderhuurders.

4. Risico's en kanttekeningen

Partijen zijn afhankelijk van subsidie

Stichting Dock ontvangt ten behoeve van hun (geschatte) exploitatietekort voor de wijkkantine en kantoorruimte in 2018 € 30.000 en in 2019 € 15.000 een subsidie en deze wordt gemonitord vanuit Maatschappelijke Ondersteuning.

Partijen als Zorggroep Reinalda, Kennemerhart en Inloophuis Kennemerland ontvangen eveneens subsidie voor de huur. Als zij hun doelstellingen niet halen of activiteiten niet voldoende waarmaken kan de subsidie worden stopgezet. Dit heeft direct gevolgen voor de verhuurbaarheid van het pand, de financiële exploitatie en onderhoudsverplichting.

Nieuw in Haarlem

Een inloophuis voor vroeg dementerenden (Odense) is nieuw in Haarlem en het moet nog duidelijk worden of dit tot bloei komt op deze plek.

5. Uitvoering

De verhuur van het pand start op 16 april 2018 en de huurperiode is bij aanvang 2 jaar en deze wordt vervolgens voor onbepaalde tijd voortgezet.

Stichting Dock heeft de huurovereenkomst eenzijdig ondertekend en deze is als bijlage toegevoegd. Zodra het collegebesluit is vastgesteld zal de huurovereenkomst door de afdelingsmanager worden ondertekend en worden verzonden naar Stichting Dock.

Daarnaast zullen alle onderhurende partijen de huurovereenkomst met Stichting Dock eenzijdig ondertekenen voor de startdatum van 16 april.

In de toekomst moet getoetst worden of de partijen voldoen aan de doelstellingen en zal de subsidiebijdrage opnieuw moeten worden aangevraagd bij de afdeling Maatschappelijke Ondersteuning.

6. Bijlagen

De reeds eenzijdig ondertekende huurovereenkomst met Stichting Dock.