
BEANTWOORDING SCHRIFTELIJKE VRAGEN

van de raadsleden G.H.M. Wijsmuller, Tymen Colijn, David Rietveld en M.D. de Jong

sv 2008.013

RIS 151833

Regnr. DSO/2008.205

Den Haag, 4 maart 2008

Inzake: kort geding over pand aan de Hellingweg in Scheveningen

De gemeenteraad

De raadsleden de heren G.H.M. Wijsmuller, Tymen Colijn en David Rietveld en mevrouw M.D. de Jong hebben op 15 januari 2008 een brief met daarin 10 vragen aan de voorzitter van de gemeenteraad gericht.

De vragen worden voorafgegaan door de volgende inleiding:

Donderdag 17 januari a.s. dient voor de rechtbank het door de gemeente aangespannen kort geding met als inzet ontruiming van culturele broedplaats de Vloek van Scheveningen omdat voor het pand aan de Hellingweg een tijdelijke huurovereenkomst met stichting Topzeilen Scheveningen is afgesloten.

Ingevolge het bepaalde in artikel 38, van het reglement van orde voor vergaderingen en andere werkzaamheden van de raad, antwoorden wij als volgt.

1. *Kan het college bevestigen dat de Stichting Topzeilen Scheveningen alleen bestaat uit de initiatiefnemers van het Nautisch Centrum, i.c. de vastgoedpartijen Fortis en Malherbe?*

Neen. Bij de Kamer van Koophandel staat naast Fortis en Malherbe ook de Stichting North Sea Regatta als bestuurslid ingeschreven. Door de stichting Topzeilen Scheveningen is aangegeven dat met meerdere watersportorganisaties wordt overlegd over deelname in de stichting.

2. *Kan het college concrete plannen van de st. Topzeilen Scheveningen aan de raad ter inzage leggen waaruit blijkt waarvoor precies en hoeveel vierkante meters opslag nodig is?*

Bij brief van 10 januari 2006 gericht aan de toenmalige wethouder voor Scheveningen en Sport, de heer W.J. Stolte, hebben de deelnemers aan de stichting in oprichting (Nautisch Centrum Scheveningen, North Sea Regatta en het Koninklijk Nederlands Watersport Verbond) aangegeven “zich ten doel te

stellen gezamenlijk een Topsport Zeilcentrum te realiseren met een concentratie op Olympische Zeilklassen.” Zij vragen de gemeente te overleggen over de mogelijkheden voor tijdelijk gebruik van de locaties “Ten Berghe” (bedoeld wordt het pand Hellingweg 127) en “De Kom” en/of ontwikkeling op middellange termijn.

Per brief van 24 maart 2006 schreef de wethouder dit initiatief van harte te ondersteunen.

Op 1 mei 2006 dienden de initiatiefnemers een officieel huurverzoek bij de Dienst Stedelijke Ontwikkeling in. Hierbij was een eerste aanzet gevoegd van een programma van eisen voor een Zeilwedstrijdcentrum, waaronder voorzieningen op de wal. Hieruit blijkt dat veel van de benodigde faciliteiten kunnen worden opgenomen in en bij het Nautisch Centrum Scheveningen. Voor de logistiek rond de opslag van de boten op een bewaakt terrein, het tuigen, prepareren en het te water laten van de boten is de locatie aan de Hellingweg in combinatie met de bestaande helling geschikt. In het programma van eisen worden geen vierkante meters genoemd.

3. *In de directe omgeving is veel ruimte beschikbaar waar tijdelijke functies mogelijk zijn. Is dit onderzocht? Zo ja, welke alternatieven zijn bekeken en waarom zijn deze afgewezen?*

De gemeente heeft in januari 2007 aan de gebruikers (Culturele Broedplaats De Vloek, hierna De Vloek) van het pand Hellingweg 127 een alternatieve locatie in een vrijkomend schoolgebouw aangeboden. Een aantal activiteiten konden (gelet op de benodigde ruimte) niet op deze alternatieve locatie worden ondergebracht. Over andere ruimte voor deze activiteiten heeft in juli 2007 overleg met betrokkenen plaatsgevonden. Gedacht werd aan huisvesting in een van de hallen op het Norfolkterrein. Bij een bezoek ter plekke bleken deze om meerdere redenen niet geschikt. Een belangrijke reden was, dat vanaf de Hellingweg een hoge entree moest worden gemaakt. Gelet op de bouwkundige constructie is dit een zeer hoge investering, mede gelet op het tijdelijke karakter ervan.

Als laatste is nagegaan in hoeverre voor de activiteiten van De Vloek die niet passen in de alternatieve locatie, een onderhuursituatie van De Vloek bij de Stichting Topzeilen een optie was. Onder andere vanwege verzekeringstechnische redenen bleek dit onhaalbaar, gelet op de aard van deze activiteiten. Zoals bekend heeft de Vloek van het oorspronkelijke aanbod voor de alternatieve locatie geen gebruik gemaakt.

Voorzover bekend zijn de hallen op het Norfolkterrein de enige beschikbare ruimte voor St. Topzeilen in de omgeving. Hiervoor geldt echter hetzelfde probleem als bovengenoemd voor De Vloek. Door de bestaande ontsluiting richting parkeerterrein is de afstand tot de helling bij de Kom te groot en te gevaarlijk.

4. *Kan het college bevestigen dat de gemeente eerst moet investeren om Hellingweg 127 voor de beoogde verhuur geschikt te maken en aangeven hoe lang deze verbouwing naar schatting in beslag neemt, hoeveel geld hiervoor is gereserveerd en of er al een concreet plan is opgesteld?*

Neen, de Hellingweg is uitdrukkelijk verhuurd in de huidige staat. Huurder is ermee bekend dat het pand in de toekomst gesloopt wordt en daardoor niet meer optimaal wordt onderhouden. Uitgangspunt is dat huurder het pand zonder verbouwing direct kan betrekken. De gemeente zal kosten moeten maken voor het leegruimen van het pand, indien De Vloek het pand niet leeg achterlaat. Daarnaast bestaat de verplichting om het pand wind- en waterdicht te houden. De huurinkomsten zullen deze kosten dekken.

5. *Kan het college aangeven wat de maximale duur van de huurovereenkomst is en verzekeren dat de vastgoedpartijen in st. Topzeilen geen enkele rechten kunnen ontlenu met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling van deze locatie?*

De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van drie jaar (ingangsdatum 1 september 2007) met de mogelijkheid tot verlenging van maximaal twee keer één jaar. Gezien de opschorting van de huuringangsdatum, vermoedelijk tot 1 september 2008, houdt dit een maximale duur van de overeenkomst in van 5 jaar tot 31 augustus 2013. Tussentijds kan de overeenkomst worden beëindigd op 31 augustus 2011 en 31 augustus 2012. De stichting Topzeilen, noch de partijen daarin, verwerven met deze huurovereenkomst rechten met betrekking tot de toekomstige ontwikkeling van deze locatie. In de huurovereenkomst wordt in geen enkele opzicht gerefereerd aan toekomstmogelijkheden. Het betreft uitsluitend de tijdelijke verhuur van het pand.

6. *Kan het College bevestigen dat de gemeente in het voorjaar van 2003 heeft besloten en schriftelijk heeft bevestigd dat Broedplaats De Vloek onder voorwaarden (“gebruik als culturele broedplaats en positie van advies van de brandweer”) aan de Hellingweg kan blijven totdat er definitieve sloop/nieuwbouwplannen zijn?*

In de processtukken van De Vloek is een brief opgedoken, die niet voorzien was van een briefnummer en niet bekend was in het dossier van de gemeente.

Deze brief kan gelezen worden als een mondeling overeengekomen bruikleenovereenkomst. De toevoeging in de brief “totdat er definitieve sloop/nieuwbouwplannen zijn” komt voort uit de verwachting dat er spoedig – na 2003 - een nieuwbouwplan ontwikkeld zou worden. Door de ontwikkelingen rond het vertrek van de Norfolkline, de commissie Van der Zwan en het opstellen van een nieuw stedenbouwkundig plan voor het hele gebied is de nieuwbouwontwikkeling niet gerealiseerd. Naar verwachting zal in de periode 2011/2012 de planvorming voor de locatie zijn afgerond en nieuwbouw gerealiseerd. De huidige gebruikers van het pand mochten aan de brief uit 2003 niet de verwachting ontlenu dat zij tot 2011/2012, dus over een totale periode van 9 jaar of langer, over het pand zouden kunnen beschikken.

7. *Kan het College bevestigen dat broedplaats De Vloek is opgenomen in het gemeentelijk beleid zoals is vastgelegd in de broedplaatsnota van 2005?*

Ja, echter als *tijdelijke* locatie zonder uitzicht op permanente status en zonder herhuisvestingsverplichting. De Vloek had een DSO-pand gekraakt dat in een herstructureringsgebied is gevestigd. Om die reden kan geen sprake zijn van een permanente status. Het uitgangspunt voor tijdelijke locaties is dat gebruik gemaakt wordt van in tijdelijk beheer zijnde panden die in afwachting van concrete planvorming dan wel andere in het gebied ontstane ontwikkelingen niet direct een passende invulling hebben. Normaliter wordt via Stroom dit gebruik geregeld om tot flexibele, gemakkelijk te beëindigen contracten te komen. Daarnaast is er nog sprake van het gemeentelijke vastgoedbeleid. Dit beleid is gericht op het faciliteren van gemeentelijke herstructureringsontwikkelingen door op een financieel verantwoorde wijze het vastgoed te exploiteren gedurende de periode tot aan de herontwikkeling. Binnen dit beleid past een huursituatie bij uitstek. Pas als huurinkomsten niet haalbaar zijn, wordt bruikleen of andere alternatieven overwogen, zoals een tijdelijke locatie voor een broedplaats.

8. *Kan het College bevestigen dat het hoogst ongebruikelijk is om een tijdelijke huurovereenkomst af te sluiten voor een pand, waarvoor het gebruik conform bestaand beleid reeds schriftelijk met een andere partij is overeengekomen en toelichten waarom desondanks zo is gehandeld?*

Neen, dit kan het College niet bevestigen. Zoals onder vraag 7 reeds belicht, betreft de Hellingweg 127 een tijdelijke locatie voor een culturele broedplaats. Inmiddels is de visie over dit deel van Scheveningen-Haven zo ontwikkeld, dat een ander gebruik van het pand meer passend is. Of de broedplaats moet wijken voor sloop en nieuwbouw dan wel voor andere ontwikkelingen, is hierbij niet relevant. Wat wel van belang is dat er een invulling komt die passend is binnen de ontwikkelingen voor dit gebied. De activiteiten van St. Topzeilen voldoen hieraan.

9. *Is het aangaan van een tijdelijke huurovereenkomst met st. Topzeilen in afwijking van bestaand beleid überhaupt vooraf in het College besproken of met de portefeuillehouder Cultuur afgestemd? Zo nee, waarom niet?*

Er is mondeling overleg geweest tussen de portefeuillehouders Cultuur en Bouwen en Wonen. Er is overigens geen sprake van het afwijken van bestaand beleid.

10. *Kan het college de raad zo spoedig mogelijk over de uitspraak van het kort geding informeren en bevestigen dat de tijdelijke huurovereenkomst met de st. Topzeilen komt te vervallen wanneer het pand aan de Hellingweg niet leeg kan worden opgeleverd?*

Het kort geding is door de gemeente ingetrokken omdat er onduidelijkheden zijn ontstaan over de juridische status van De Vloek mede vanwege de brief uit 2003. Dit heeft echter niet geleid tot ontbinding van de huurovereenkomst met st. Topzeilen, slechts tot opschorting van de ingangsdatum van de huurovereenkomst. Inmiddels heeft de gemeente de bruikleenovereenkomst met De Vloek opgezegd met ingang van 1 augustus 2008 met de bedoeling om de huurovereenkomst met st. Topzeilen in te laten gaan per 1 september 2008.

Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, de locoburgemeester,

mw. A.W.H. Bertram

mw. J. Klijsma