

## Mosterd met een bijmaak

*Hoe de huurders van Werkstate ontdekten waar Abraham hem vandaan haalt en de raad mosterd na de maaltijd kreeg.*

*Evert Jan Bokhorst, raadslid GB Heerenveen*

Mosterd na de maaltijd, zo zullen ongetwijfeld enkelen onder u denken bij een betoog over dit onderwerp. En daar heeft u absoluut gelijk in. Immers, het gemeentepand (Werkstate) aan de Trambaan is verhuurd aan Verslavingszorg Noord Nederland en daarmee is heel democratisch, door een meerderheid van deze Raad, akkoord gegaan.

Weliswaar op een tamelijk ongebruikelijke wijze, laten we het maar 'Democratie per E-mail' noemen, maar toch, deze Raad vond de verhuur aan VNN blijkbaar een goede zaak. GB Heerenveen niet en zeker niet de manier waarop deze besluitvorming tot stand is gekomen.

Even een korte terugblik op de gevolgde procedure. Na de ROM-vergadering van 11 januari worden de fractievoorzitters uitgenodigd voor een bijeenkomst waarin ze worden geïnformeerd over de voorziene verhuur van de 3<sup>e</sup> verdieping van Werkstate. Een dag later wordt de Raad per brief over dit voornemen geïnformeerd. De fracties wordt verzocht uiterlijk 21 januari de griffie over hun standpunt te informeren.

In de brief verwijst het college naar een Raadsvoorstel van juni 2015 waarin wordt verzocht om voor het volledig invoeren van een 'flexibel werken concept' een budget van incidenteel €80.000 en structureel €20.000 beschikbaar te stellen. Dit voorstel is door de Raad geamendeerd en afhankelijk gesteld van de verhuur van de 3<sup>e</sup> verdieping van Werkstate.

Aan die eis van de Raad is met de verhuur aan VNN voldaan, dus hiep hoi, het college kan verder met haar plannen. Inmiddels geaccordeerd door deze Raad en daarmee is dit verhaal dus mosterd na de maaltijd. GB Heerenveen had graag gezien dat de mosterd bij deze maaltijd was geserveerd.

Want gaat het in deze casus om zoiets onbetekenends dat het wel per e-mail kan worden afgehandeld? Zitten er geen aspecten aan die in een Raadsvergadering uitgebreider aan de orde hadden moeten komen? Wij denken van wel. Enkele van die aspecten zal ik zo kort benoemen.

Maar allereerst, waarom die enorme haast en daardoor onzorgvuldige voorbereiding? Het is toch heel bijzonder dat een overeenkomst voor tenminste 5 jaren voor de verhuur van 850 m2 voor € 60.000 per jaar wordt afgesloten zonder dat de Raad zich daarin behoorlijk kan verdiepen? Een zorgvuldiger aanpak was zeker mogelijk geweest. De Raadsvergadering van 18 januari, 3 dagen voor het verlopen van het ultimatum van 21 januari, duurde welgeteld 20 minuten. Wat was dit onderwerp een mooie vulling geweest van een toch al ingeplande avond door ons allen.

Of gaat het inderdaad eigenlijk nergens om en moeten we blij zijn met inkomsten van € 60.000 per jaar. Dat lijkt ons wat te simpel geredeneerd.

Een huuropbrengst van 60.000 euro voor 850 m2 kantoorruimte op een toplocatie recht tegenover het station is niet direct een boppeslach. Dat komt neer op goed 70 euro per m2 en daarmee ver onder de prijs die voor vergelijkbare locaties wordt betaald. De collega vastgoedeigenaren zullen hier niet direct vrolijk van worden. Die willen niet te ver terug met hun vierkantemeterprijzen, om in de toekomst nog enig rendement van hun investeringen te kunnen verwachten. Die prijzen hebben namelijk een directe invloed op de waarde van vastgoed. Wij hebben inmiddels genoeg afgewaardeerd lijkt ons en dan is verhuur ruim onder de marktwaarde niet de beste methode om verdere afwaardering te voorkomen.

Tijdens de commissievergadering gaf de wethouder aan dat de andere verdiepingen van Werkstate voor vergelijkbare bedragen worden verhuurd als nu de 3<sup>e</sup> verdieping. Dat levert dus voor het gehele pand een huuropbrengst van ruwweg euro 180.000 per jaar op. De aanschafwaarde van het pand bedraagt ruim 5.700.000 euro (boekwaarde ca. 4.400.000). Een rendement van goed 3%, terwijl de huurwaarde toch al gauw zo'n 10% zou moeten zijn. Wat het effect hiervan voor de waarde van het pand betekent behoeft geen verder betoog denk ik.

Ik gaf al aan dat vastgoedeigenaren die hun panden in deze tijd moeizaam kunnen verhuren niet blij zullen zijn met de huurprijzen die de gemeente voor de verhuur van haar vastgoed aan derden rekent. Wij vragen ons af in hoeverre de Wet Markt en Overheid hierin een rol speelt en of eventuele consequenties hiervan bij het sluiten van de overeenkomst onderzocht zijn. Graag een reactie van de wethouder hierop.

Uiteraard is ook GB Heerenveen blij extra inkomsten, maar niet op deze voorwaarden. Zeker niet als 5 jaren huurinkomsten leiden tot een opbrengst van 300.000 euro, maar de kosten om dit te realiseren 200.000 euro bedragen. Voor een periode van 9 maanden moet namelijk vervangende kantoorruimte worden geregeld voor medewerkers van de gemeente die nu nog in Werkstate gehuisvest zijn en daarmee is dat bedrag gemoeid.

Geen zaak om per e-mail af te doen, maar graag een volgende keer gewoon mosterd bij de maaltijd!

*Betoog Gemeenteraad 15 februari 2016 :: Evert Jan Bokhorst / GB Heerenveen*