



Gemeente Kerkrade

KOPIE

Domein Stad

Bezoekadres:

Markt 33

Ambtenaar

Fractie Ons Kerkrade

T.a.v. dhr. J. Roland

Korversberg 17

6471 BC Eijgelshoven.

Telefoonnummer

14 045

Telefax

045-5676395

Zaaknummer

21i0012939

Uw brief van

28.04.2021

Onderwerp

Flexiforum

Uw kenmerk

Ons kenmerk

21u0028664

Datum

22 juni 2021

Bijlage(n)

0

Geachte leden van de Fractie Ons Kerkrade,

Op 15 maart 2021 is de Raad en u dus ook via een informatiebrief geïnformeerd over de voortgang van het pand Flexiforum, Spekhofstraat 15 Kerkrade. In antwoord op uw brief willen wij u hierbij verder informeren over de ontwikkelingen die sindsdien binnen en buiten het Flexiforum hebben plaatsgevonden en gaan plaatsvinden. Ook zullen we concreet ingaan op de vragen die u heeft gesteld.

In uw inleiding schetst u een beeld op basis van eigen waarneming en gesprekken met huurders. De intensiteit van die opmerkingen komen niet overeen met hetgeen wij via de officiële informatie kanalen van huurders te horen krijgen. In zijn algemeenheid kunnen we stellen dat Flexiforum na een periode van ruim 8 jaren leegstand opnieuw in gebruik is. In de oorspronkelijke plannen werd uitgegaan van een gefaseerde ingroei van nieuwe huurders. De interesse in het gebouw bleek echter groter dan verwacht. Inmiddels is, na ruim 10 maanden, ruim 85% van het gebouw in principe verhuurd aan 35 verschillende partijen en wekelijks melden zich nog nieuwe partijen met interesse in het gebouw. Als gevolg hiervan doorloopt de gemeente in het beheer van het gebouw een versneld proces van verbeteringen. Na 8 jaren leegstand blijkt helaas pas na feitelijke ingebruikname, dat sommige zaken aan vervanging of verbetering toe zijn. Uiteraard hebben we zoveel als mogelijk geprobeerd te anticiperen op dit soort technische problemen maar in de praktijk blijkt niet alles voorzienbaar te zijn. De gemeente heeft daarom een plan opgesteld om stapsgewijs deze zaken in samenwerking met de huurders op te pakken.



Gemeente Kerkrade

Wij hebben de volgende vragen van u gekregen:

- 1) **Is het college bekend met de geschetste problematiek?**
 - a. **Zo ja, welke actie lopen er op dit moment (dagtekening 26-5) om dit op te lossen en te voorkomen? En welke acties worden er toekomstig genomen om dit op te lossen en te voorkomen?**
 - b. **Zo nee, waarom niet?**

We beantwoorden vraag a en b in samenhang. De gemeente is bekend met de zaken die spelen rondom het hergebruik van het gebouw. De voortgang inzake acties die er op gericht zijn om problemen op te lossen c.q. te voorkomen wordt zowel ambtelijk als bestuurlijk bewaakt vanuit het besef dat snelle voortgang daarin noodzakelijk is.

In zijn algemeenheid kunnen we stellen dat gebouw technische aspecten zijn opgenomen in een (groot) onderhoudsplan met tijdpaden en budgetten. Door adequaat onderhoud proberen we technische problemen zoveel als mogelijk te voorkomen. Als het gaat om acute technische storingen zijn daarvoor onderhoudscontracten afgesloten. Voor het melden van dit soort storingen bestaat een apart mailadres en is sinds deze maand een extra medewerkster toegevoegd aan het gemeentelijke team Flexiforum. De aanpak van dit soort zaken is bekend bij alle huurders.

- 2) **Is het college het met Ons Kerkrade eens dat het onacceptabel is dat veiligheidsvoorzieningen in en rondom het gebouw niet op orde zijn?**

Het college is het met u eens dat veiligheidsvoorzieningen in orde moeten zijn. Met betrekking tot het gebouw Flexiforum is het voor ons niet helemaal helder waar u precies op doelt. Er is namelijk een verschil tussen niet op orde zijn en voor verbetering vatbaar. Dat laatste is zeker het geval en wordt ook in overleg met alle huurders besproken, ingevuld en opgepakt. Het gaat hierbij immers niet alleen om de aspecten die de eigenaar van het gebouw betreffen, maar ook om de maatregelen die iedere huurder afzonderlijk moet treffen. BHV is daar een voorbeeld van.

- 3) **Welke acute maatregelen gaat het college nemen om deze punten direct op te lossen zodat de veiligheid van alle gebruikers van het Flexiforum gewaarborgd is?**

U veronderstelt dat de veiligheid van alle gebruikers in het geding is. We hebben echter geen signaal, behalve kortdurende situaties als gevolg van opslag van hout e.d. langs het gebouw, van huurders ontvangen, dat het gebouw onveilig zou zijn. Ook zijn er geen eigen waarnemingen dienaangaande. Zoals gezegd wordt aan een verdere verbetering van alle maatregelen structureel gewerkt.

- 4) **Hoe is de huidige organisatie van het Flexiforum? Graag ook een organisatie schema bijvoegen waarin naast interne organisatie ook de externe stakeholders (o.a. gemeente) zijn opgenomen.**

Voor het Flexiforum is door ons college een gemeentelijke stuurgroep ingesteld waarin de wethouders Weijers, Wiermans en Schlangen zitting hebben. Zij worden daarin bijgestaan door de kwartiermaker en leden van het gemeentelijke directieteam. Ook nemen vanuit de diverse vakdisciplines ambtenaren daaraan deel zoals op het gebied van gebruikersbeheer, technisch vastgoedbeheer en onderhoud, huurovereenkomsten,



Gemeente Kerkrade

wijkmanagement etc. Als kwartiermaker is de heer Marc Hazen aangesteld. Met de huurders van het pand vindt een periodiek huurdersoverleg plaats.

Praktisch gezien heeft het beheer van Flexiforum inmiddels vorm en inhoud gekregen. Er zijn hiervoor contracten gesloten met diverse partijen, o.a. wat betreft het dagelijks beheer, technisch beheer en groot onderhoud, receptie, schoonmaak, kleine klussen, storingsdienst etc. Relim draagt zorg voor de dagelijkse schoonmaakactiviteiten en Graus 24 uurs service BV draagt zorg voor de afhandeling van urgente storingsen.

5) Hoe is de communicatie met huurders?

De communicatie met huurder verloopt via verschillende kanalen:

- Bilaterale gesprekken op afspraak;
- Nieuwsbrieven;
- Huurdersoverleg (maandelijks);
- Storingsmeldingen via info@flexiforum.nl

6) Welke klachten zijn er door de verantwoordelijken de afgelopen 12 maanden ontvangen van huurders?

Zonder compleet en/of te specifiek te zijn onderstaand een aantal van de meest voorkomende klachten:

- Openstaande deuren en ramen
- Verlichting
- Werking riool
- Overlast luchtverversingssysteem
- Overlast i.v.m. verbouwingen t.b.v. nieuwe huurders
- Toiletvoorzieningen
- Toegenomen hoeveelheid afval
- Bezetting receptie
- Kapotte windschermen

De meeste klachten komen voort uit het hernieuwde intensieve gebruik van Flexiforum. Naar de toekomst toe zullen dit soort klachten afnemen. De structuur van Flexiforum is inmiddels dusdanig dat deze problemen effectief opgepakt kunnen worden. Daarmee is niet direct alles opgelost maar daaraan wordt wel intensief gewerkt. Huurder specifieke zaken blijven overigens een verantwoordelijkheid van de huurder zelf en niet van het gebouw beheer.

7) Welke huurders zijn er per dagtekening huurder in het Flexiforum?

Hiervoor verwijzen we naar de informatiebrief die gestuurd is aan de Cie GEZ. De huurderslijst ligt vertrouwelijk ter inzage bij de Griffie.

a. Zijn voor alle huurders ondertekende huurcontracten beschikbaar?

Ja, die zijn beschikbaar. Huurovereenkomsten zijn de basis voor de gemeente om te kunnen factureren.



Gemeente Kerkrade

b. Hoeveel bedraagt de huur van elke huurder?

Zonder bedragen per huurder te noemen kan hierbij worden opgemerkt dat conform wetgeving de huur marktconform is. De huur bedraagt in zijn algemeenheid € 85,00 per m2 per jaar, de energie kost op voorschot basis € 15,00 per m2 per jaar. Daarnaast kunnen er nog extra services worden afgenomen. De prijs hiervan is afhankelijk van de soort dienst. Prijzen zijn exclusief BTW en exclusief gebruikersdeel van de WOZ. Wat betreft de sportzalen wordt een zelfde prijsniveau als in de andere sportvoorzieningen in Kerkrade gevraagd wordt gehanteerd.

c. Wordt de huur door alle huurders volgens afspraak aan de gemeente over gemaakt? Zou nee, waarom niet en welke acties lopen hier?

De gemeente factureert maandelijks de overeengekomen bedragen aan de huurder. De huurder is verplicht om de huur overeenkomstig de huurovereenkomst af te dragen aan de gemeente. In verband met Covid-19 hebben een aantal culturele organisaties een beroep gedaan bij de gemeente op huurcompensatie.

Het college,



dr. T.P. Dassen-Housen

De secretaris,



R.M.J.S. Stijns