



STICHTING DRACULA

POSTBUS 62
6269 ZH MARGRATEN
WWW.STICHTINGDRACULA.NL
INFO@STICHTINGDRACULA.NL

AANGETEKEND

Gemeente Eijsden-Margraten
T.a.v. College
Amerikaplein 1
6269 DA Margraten

DATUM: 2 juni 2017
KENMERK: 20170602
BETREFT: Reactie

Geacht College,

Uw ongedateerde aangetekende brief (kenmerk: Z/17/063771 / 223917), waarvan wij later op 21 april 2017 een op 13 april 2017 gedateerde versie hebben ontvangen, hebben wij in het bestuur van Stichting Dracula besproken en naar aanleiding daarvan bericht ik u als volgt.

Opzegging

Door middel van de bovengenoemde brief informeert de gemeente Eijsden-Margraten, hierna: 'de Gemeente' de stichting Stichting Jongeren-Sociëteit Dracula, welke thans heet Stichting Dracula, hierna te noemen: 'Dracula' dat het gebruik van het pand aan de Hoenderstraat 2b te (6269 BS) Margraten (hierna: het pand) per 18 april 2018 door de Gemeente wordt opgezegd/beëindigd.

Dracula is onaangenaam verrast door de aangekondigde opzegging/beëindiging van het gebruik van het pand en de (feitelijk onjuiste) onderbouwing van deze beslissing. In de afgelopen jaren is gesproken over het sluiten van een huurovereenkomst tussen Dracula en de Gemeente voor het pand en zijn ook gesprekken en toezeggingen gedaan met betrekking tot de koop van het pand door Dracula.

Voorgeschiedenis

Volgens de Gemeente bestond tussen Stichting Katholieke Jeugdraad Margraten (hierna: "de Jeugdraad") en gemeente Eijsden-Margraten (hierna: "de Gemeente") een stilzwijgende gebruiksovereenkomst (om niet) voor het pand. Deze stelling van de Gemeente is niet juist. Het gebruik door de Jeugdraad was gebaseerd op een besluit van de gemeente Margraten van 10 juli 1968.

De Jeugdraad was omstreeks 2009 geen hoofdgebruiker meer van het pand en vervolgens is het pand met goedkeuring van de Gemeente in gebruik genomen door Dracula. Dracula betwist dat zij het pand zonder titel of recht in gebruik heeft. Uit alle omstandigheden blijkt dat tussen Dracula en de Gemeente eveneens een bruikleenovereenkomst tot stand is gekomen.

In de periode van december 2009 tot november 2010 is door de Gemeente en Dracula onderhandeld over het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst, maar de laatste versie waarover tussen partijen overeenstemming bestond, is – om onduidelijke redenen - op het laatste moment door de Gemeente niet ondertekend.



STICHTING DRACULA

In oktober 2015 is van de zijde van de Gemeente een nieuwe huurovereenkomst voorgesteld. De Gemeente heeft te kennen gegeven dat zij alleen deze eenzijdig opgestelde huurovereenkomst wilde tekenen, waarbij door de inmiddels ontstane fusiegemeente Eijsden-Margraten het standpunt werd ingenomen dat de Gemeente niet was gebonden aan de eerdere tussen Dracula en de gemeente Margraten gemaakte spraken. Volgens Dracula is dit standpunt apert onjuist. De verplichtingen van de gemeente Margraten, waaronder de uitkomst van de onderhandelingen over de huurovereenkomst voor het pand, zijn van rechtswege overgegaan op de gemeente Eijsden-Margraten.

De inhoud van deze eenzijdig voorgestelde huurovereenkomst wijkt inhoudelijk zoveel af van de eerder besproken huurovereenkomst dat het redelijkerwijs van Dracula niet kan worden verlangd dat zij hiermee instemt.

Parallel aan de gesprekken met betrekking tot de huurovereenkomst is tussen de Gemeente en Dracula gesproken over het verkopen van het pand. Over deze verkoop zijn met de Gemeente mondelinge afspraken gemaakt, maar ook op deze afspraken is de Gemeente eenzijdig teruggekomen. De Gemeente, althans haar rechtsvoorgangster, heeft al in 1992 de optie geopperd om het pand te verkopen en in 2015 is hierover tussen de Gemeente en Dracula uitvoerig gesproken. Dracula is van mening dat Dracula met de Gemeente overeenstemming heeft bereikt over de inhoud van de koop en beschikt over meerdere getuigen die het voorgaande kunnen bevestigen.

Huidige gebruik

In de bovengenoemde brief stelt de Gemeente dat:

“De afgelopen jaren heeft het gebruik van Dracula zich beperkt tot een maandelijkse vergadering in het pand aan de Hoenderstraat.”

Ook dit onderdeel van de onderbouwing is feitelijk onjuist. Dracula ontplooit en ondersteunt/faciliteert diverse maatschappelijke activiteiten op de locatie. Dit is de Gemeente ook bekend uit hoofde van onder andere de subsidieaanvragen van Dracula.

De gemeente stelt verder dat Dracula zich kennelijk- zonder dat dit tussen Dracula en de Gemeente is overeengekomen - opstelt als (onder)verhuurder van het pand. Dracula “verhuurt” een deel van het pand aan de Scouting Margraten, voorheen een onderdeel van Dracula, maar rekent voor deze “huur” geen huurpenningen aan Scouting Margraten. De Gemeente is overigens vanaf 2010 al op de hoogte van het “onderverhuren” van het pand en zij heeft tot haar bovengenoemde brief hier geen bezwaren tegen geuit.

Conclusie

De beslissing van de gemeente om het gebruik van het pand te beëindigen/op te zeggen gaat uit van onjuiste en onvolledige informatie, althans is deze beslissing onzorgvuldig tot stand gekomen. Gezien het voorgaande ligt het voor de hand dat de Gemeente haar beslissing intrekt en op basis van de juiste gegevens opnieuw beslist.



STICHTING DRACULA

Hierbij dient mee te wegen dat Dracula bereid is om de huurovereenkomst te sluiten waarover met de rechtsvoorganger van de Gemeente overeenstemming was bereikt, maar de voorkeur van Dracula gaat er naar uit om de koop van het pand te effectueren.

Dracula is van mening dat een dialoog veel meer voor de hand ligt dan het over en weer grijpen naar juridische middelen. Indien de Gemeente volhardt in haar standpunt het gebruik te willen beëindigen, dan is Dracula genoodzaakt om de door haar gefaciliteerde activiteiten het gebruik van het pand te ontzeggen om te kunnen voldoen aan de sommatie van de Gemeente. Het kan redelijkerwijs niet de bedoeling van de Gemeente zijn dat al deze maatschappelijke activiteiten dakloos worden.

In het kader van de overwegingen van de Gemeente wenst Dracula nog de volgende punten onder de aandacht te brengen.

Dracula heeft de afgelopen jaren het onderhoud van de binnenzijde van het pand voor haar rekening genomen. Deze winter heeft Dracula de verwarmingsinstallatie en de vergaderruimte gerenoveerd. In de zomer staat, na vele jaren (financiële) planning, een verbouwing van de "binnenschil" van het pand op de agenda. Dracula zorgt als goed huisvader voor het pand, maar de hiervoor beschreven investering zal Dracula logischerwijs niet meer doen als zij het pand moet verlaten.

Verder is Dracula van mening dat veel van de misverstanden zijn te herleiden naar een onbekendheid aan de zijde van de Gemeente met de diverse activiteiten van Dracula en het maatschappelijk belang daarvan.

Op 29 februari 2018 bestaat Dracula 50 jaar. In die periode heeft Dracula zelfstandig en op eigen benen vrijwilligerswerk verricht ten behoeve van de jeugd- en maatschappelijk werk in de gemeente Margraten en later de gemeente Eijsden-Margraten.

Dracula heeft meerdere afdelingen/werkgroepen waaronder Camion en de fotoclub. Het is dus niet zo dat Dracula alleen maandelijks vergadert, maar zoals eerder gesteld faciliteert Dracula ook diverse maatschappelijke activiteiten. Hoewel de Gemeente hiermee al vertrouwd moet worden geacht, blijkt uit de bovengenoemde brief van de Gemeente helaas het tegendeel.

Van de Gemeente kan de zorgvuldigheid worden verwacht dat zij op de hoogte is van welke activiteiten zij verwijderd uit het maatschappelijke landschap van haar gemeente en de daaruit voortvloeiende gevolgen. Indien Dracula het pand leeg en ontruimd moet opleveren, dan worden alle in het pand nu gehuisveste activiteiten dakloos. Een alternatieve huisvesting binnen de gemeente Eijsden-Margraten is niet voorhanden.

Het bestuur van Dracula is van mening dat het voor de gemeente Eijsden-Margraten van belang en wenselijk moet zijn dat een organisatie zich bezig houdt met het vrijwilligers- en maatschappelijk werk in haar gemeente, maar dat wordt vanuit het perspectief van Dracula niet zo beleefd.



STICHTING DRACULA

In dat kader moet ook worden opgemerkt dat als gevolg van de gesprekken tussen Dracula en de Gemeente bij de Gemeente bekend moet zijn dat Scouting Margraten, voorheen een onderdeel van Dracula, het pand gebruikt. Dracula heeft om duidelijkheid te hebben over het gebruik van het pand door Scouting Margraten een "huurovereenkomst" gesloten met Scouting Margraten.

Indien het gebruik van het pand door Dracula als gevolg van de beslissing van de Gemeente wordt beëindigd, zal de Scouting Margraten door Dracula moeten worden ontruimd met alle hoge kosten en ongewenste gevolgen (ook voor de deelnemende kinderen) van dien. Een scoutingactiviteit zonder vaste locatie is niet voor te stellen.

Van de zijde van de Gemeente is al gemeld dat de Gemeente over meer expertise, meer geld en meer tijd beschikt. Een dergelijk (verkapt) dreigement siert een gemeente niet. Dracula wil haar middelen niet besteden aan het voeren van een gerechtelijke procedure, maar aan het faciliteren van maatschappelijke activiteiten. Het belang van alle betrokken partijen is hiermee het meest gediend. Indien het echter zo ver zou moeten komen, dan zal Dracula een en ander aan de rechter ter beoordeling voorleggen.

Onverlet het voorgaande hoopt Dracula in een constructieve dialoog met de Gemeente tot een oplossing te komen, waarbij persoonlijke overwegingen naar de achtergrond verdwijnen en wordt gekeken naar de beste manier waarop het maatschappelijke landschap van Margraten kan worden behouden.

In verband met de naderende zomerperiode verzoekt het bestuur van Dracula om uiterlijk op 15 juni a.s. te reageren op de inhoud van deze brief en in het bijzonder verzoek het bestuur om een voorstel voor een overleg op korte termijn tussen Dracula én de Burgemeester om uit de nu bestaande impasse te raken.

Hoogachtend, namens het voltallig bestuur van Stichting Dracula

Bestuur Stichting Dracula