

Op 4 januari 2012 zijn bij de raadsgriffie vragen binnen gekomen van de heer Janarhanan Sundaram van de fractie D66 gericht aan de voorzitter van de Raad op grond van ex artikel 38 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van de Raad. Het college van Burgemeester en Wethouders beantwoordt de vragen als volgt.

Betreffende beantwoording schriftelijke vragen van de heer Janarhanan Sundaram (D66) inzake 2012 01 04\_art 38\_Sundaram\_huurprijzen Spinnerij Oosterveld.

**Vraag 1:**

Is het College op de hoogte van de lage prijzen bij de Spinnerij?

**Antwoord:**

Nee, echter er is bij de Spinnerij ook geen sprake van "lage" prijzen. De prijsvorming huur per m2 vanaf 85 euro per m2 kantoorruimte, vanaf 65 euro per m2 voor bedrijfsruimte en 30 euro per m2 voor opslagruimte is marktconform. Met daarbij de kanttekening dat deze voor bedrijfsruimten zelfs aan de hoge kant zijn. Ook zijn deze prijzen exclusief servicekosten en de kosten voor gas en elektra.

De exploitatie Spinnerij Oosterveld loopt hiermee exact in de pas met de benchmark Twentse Stedenband zoals deze door onafhankelijk bedrijfs onroerendgoed makelaar Zadelhof jaarlijks wordt gepresenteerd. Hierbij wordt een bandbreedte aangehouden (2011) voor bedrijfsruimte van 25-50 euro per m2 en voor kantoorruimte van 65-135 euro per m2.

Op andere plekken in de stad zie je aanbieders in verband met de economische situatie onder de prijs duiken o.a. door lange huurvrije perioden aan te bieden.

**Vraag 2:**

Waarom wordt er nu op prijs geconcurrereerd en niet meer op de unieke toegevoegde waarden?

**Antwoord:**

Zoals onder 1 genoemd wordt er niet primair op prijs geconcurrereerd. Echter de veranderende economische tijden vragen ons om naast concurreren op unieke toegevoegde waarde, ook andere wapenen in de strijd te werpen.

Er wordt ingezet op verbreding van het profiel van de Spinnerij. Dit gebeurt door naast het easy in easy out concept, (waarvoor de Spinnerij zich maar deels leent) ook te streven naar verduurzaming en het aan ons binden van huurders met een langjarig huurcontract die zo mogelijk mee willen investeren in het pand. Daarnaast wordt indien nodig ook op prijs geconcurrereerd. Dit is in de huidige markt, waarbij het aanbod aanzienlijk groter is dan de vraag, zeer gangbaar en onontkoombaar.

Spinnerij Oosterveld is echter geen prijsvechter die met stuntprijzen de markt probeert te veroveren. De door ons gehanteerde prijzen zijn vaak wel combinatieprijzen (maatwerk) van kantoor en bedrijfsruimten. Niet onbelangrijk om te melden is dat het comfortniveau van de Spinnerij ver achter blijft bij de meeste andere bedrijfsverzamelgebouwen en daarmee niet te vergelijken is.

**Vraag 3:**

Kunnen we nu de conclusie trekken dat deze unieke toegevoegde waarde er niet is?

**Antwoord:**

Nee. Deze toegevoegde waarde is er nog altijd, maar deze toegevoegde waarde is op zichzelf niet voldoende om het bedrijfsverzamelgebouw budgettair neutraal te kunnen exploiteren. Zoals al aangegeven is er sprake van een zeer ontspannen situatie op de markt. Vandaar dat wordt gezocht naar mogelijkheden om net als andere marktpartijen in te spelen op de ontwikkelingen in de markt.

Huurprijzen vaststellen is geen exacte wetenschap, maar afhankelijk van combinaties van factoren die door de aanbieder niet altijd beïnvloed kunnen worden zoals een tekort aan vraag uit de markt, ligging en locatie, etc.

