

Verstreckte informatie van Avenue2 via mail aan Zembla

(Door Bart Grote, omgevingsmanager Avenue2 tussen 17 april en 7 mei)

Verdiene aan de verhuur van 'slooppanden'?

Het programma Zembla heeft in aanloop naar haar uitzending op 13 mei 2015 de volgende vragen aan Avenue2 gesteld:

- Op basis van het contract van Avenue2 met Rimec leiden wij af dat een vergoeding voor de huisvesting via het uurtarief wordt verrekend. Gelet op de hier tegenoverstaande kosten (huur en gas, water, electra) wordt er winst gemaakt op de huisvesting, klopt dit?
- Kunnen we bewijsmateriaal krijgen van de gemaakte kosten van de huisvesting vooral het opknappen van de huizen?
- Hoeveel uur hebben de uitzendkrachten van Rimec in totaal voor Avenue2 gewerkt?
- Heeft Avenue2 een boete van de Inspectie Sociale Zaken en Werkgelegenheid gekregen? Hoe hoog was deze en vinden jullie deze terecht?

Voor het antwoord op deze vragen moet naar het geheel van kosten, baten en afspraken zoals in het contract worden gekeken.

Contract tussen Avenue2 en Atlanco Rimec

Het aangehaalde, vertrouwelijke, contract bestaat sinds januari 2014 niet meer. Toen zijn naar aanleiding van het onderzoek van de expertcommissie andere afspraken gemaakt waarbij er geen korting meer op de uurtarieven wordt gegeven. De huizen worden sinds die tijd door ATOP, het bureau dat voor de logistiek van werknemers zorgt, direct van Avenue2 gehuurd.

Het 'oude' contract was een contract tussen Avenue2 en Rimec, niet tussen Avenue2 en de werknemers van Rimec. Het was een afspraak voor het ter beschikking stellen van woonruimte. In de aanbieding van Rimec was het voorstel gedaan om dit te verrekenen via de daadwerkelijk gemaakte uren van de personen die ook in de betreffende huizen zaten. Het was dus een aangeboden korting voor het ter beschikking stellen van woonruimte door Avenue2, niet meer en niet minder. **Dat er per gewerkt uur werd verrekend, is ook door de expertcommissie in hun rapportage van november 2013 vermeld op blz 20 (paragraaf 4.2 een na laatste alinea) en blz 65 (paragraaf 7.6 laatste alinea). Het betreft geen nieuwe informatie.** Het rapport is te vinden via de link

http://www.a2maastricht.nl/data/files/alg/id1364/Advies_Expertcie.pdf

Kosten tijdelijke huisvesting

De genoemde kosten wat betreft de huizen zijn onvolledig. Zembla gaat uit van de kale huur aan de woningbouwverenigingen en kosten voor gas, water, elektra. Hier ontbreken de volgende posten:

- Het opknappen van de huizen. Deze waren voor rekening van Avenue2. Dit heeft ca €150.000 eenmalig gekost voor de 14 huizen. In de berekening aan het begin van het project is Avenue2 er vanuit gegaan dat dit over ca. 30 maanden kon worden afgeschreven.
- Verder heeft Avenue2 een eenmalige afkoopsom aan de woningbouwverenigingen betaald voor de onthuring van de huizen van ca €40.000,-.
- Vervolgens heeft Avenue2 de huizen gemeubileerd en gestoffeerd, moeten ze onderhouden worden en moeten de huizen verzekerd zijn.
- Uit de facturen van gas, water en elektra blijkt dat deze kosten uitkomen op €250 per woning per maand.

Hiermee komen de kosten per huis per maand op:

- Huur aan de woningbouwverenigingen:	€350
- Gas, water, elektra	€250
- Eenmalige kosten over 30 maanden:	€450
- Meubilering, stoffering, onderhoud, verzekering	€150

Totale kosten per woning per maand: ca €1200

Opbrengsten tijdelijke huisvesting :

- De gemiddelde bezetting per maand per huis was niet 3 a 4 personen zoals door Zembla aangegeven. Uit de vergoeding die Avenue2 voor de huisvesting van Rimec heeft gekregen in de periode tot 1-1-14 (vanaf die periode is direct aan ATOP verhuurt) blijkt een gemiddelde bezetting

van 2,4 personen per woning per maand. Dit levert voor Avenue2 ca €1375 per woning per maand aan inkomsten.

- De werkelijke inzetijd is inmiddels uitgekomen op 20 maanden en niet de geraamde 30 maanden. De 10 maanden verschil was voor risico van Avenue2.

Conclusie kosten versus opbrengsten van de tijdelijke huisvesting.

Rekening houdend met kosten en baten is in de periode tot 1-1-14 per woning per maand €175 'verdiend'. Naar aanleiding van de bevindingen van de expertcommissie wilde Avenue2 geen onduidelijkheid over de relatie tussen huisvesting en werkuren ("Naarmate meer uren worden gemaakt, wordt de door Avenue2 te ontvangen vergoeding dus hoger"). Daarnaast ligt ons belang bij het bouwen van de tunnel en realiseren van 'De Groene Loper'. Daarom hebben we dus besloten de kosten per 1-1-14 direct door te belasten aan ATOP.

Waarom geen slooppanden?

Het is nooit onze bedoeling geweest te 'verdiene' op huisvesting. De reden om deze huizen in stand te houden was namelijk 4-ledig.

1. Afscherming van de buurt van het bouwterrein (vermindering van hinder).
2. Voorkomen van verloedering van de buurt en daarmee creëren van een sociaal onveilige buurt.
3. Meer ruimte voor het bouwterrein doordat we de achtertuinen konden benut.
4. Huisvesting direct naast de bouw waardoor er minimale logistiek ontstond voor de werknemers.

NB De woningcorporaties willen de komend tijd graag heroverwegen of de woningen wel gesloopt moeten worden. Tot nu toe zijn we er vanuit gegaan dat dit straks noodzakelijk is voor de bovengrondse herinrichting. Aan de overkant in de Bauduinstraat staan dezelfde woningen waar gezinnen in wonen van 2 tot 8 personen. In 'technische zin' betreft het dus geen sloopwoningen.

Terugbetaling

In bovenstaande berekening is niet meegenomen dat Avenue2 de huisvestingskosten vrijwillig heeft terugbetaald vanaf medio 2012 tot en met december 2013 en dat vanaf 1 januari 2014 ook de kosten verlaagd zijn. Van winst is geen sprake.

Verdere onderbouwing van de kosten van tijdelijke huisvesting

Op verzoek van Zembla is onderstaande tabel van facturen samengesteld die betrekking hebben op de gemaakte eenmalige opknapkosten.

1. Inka Housing heeft de huizen aan de Bauduinstraat voor het project opgeknapt (factuur 1 t/m 5).
2. Toen Avenue2 de huizen van Woonpunt en Servatius overnam, zaten er alarmsystemen in omdat er voortdurend ingebroken werd en onderdelen gestolen (koperen leidingen bijv. zijn opnieuw aangelegd) (facturen 6 t/m 29). Deze systemen heeft Avenue2 nog enige tijd in stand gehouden.
3. Alle bedragen zijn excl. BTW. Voor de meeste kunnen wij die als Avenue2 verleggen, voor een aantal is dit niet mogelijk omdat wij daarvoor eindgebruiker zijn. Deze zouden er nog bij opgeteld moeten worden.

	WBS code	Fact. nr	Kosten Code	Omschrijving	Boekdatum	Bedrag ex. BTW	Bedrijf
1	2.6.31 - 00.00	6550	8323	2631 opkn Baudstr 50-60	1-8-2012	47.500,00	INKA CONSULTANCY
2	2.6.31 - 00.00	7884	9893	2631 Bauduinstr70	25-9-2012	17.500,00	INKA CONSULTANCY
3	2.6.31 - 00.00	8313	10370	2630 baud 64.44,68,66,46	16-10-2012	40.250,00	INKA CONSULTANCY
4	2.6.31 - 00.00	8319	10378	2631 Bauduinstr 48	16-10-2012	8.750,00	INKA CONSULTANCY
5	2.6.31 - 00.00	15480	33177	2631 juli12-aug13	13-9-2013	15.540,00	INKA CONSULTANCY
6	2.6.31 - 00.00	6420	8137	2631 SPS BBA 62 1907	25-7-2012	284,00	SPS BENELUX B.V.
7	2.6.31 - 00.00	6552	8325	2631 SPS BBA alrmsyst 19-07	1-8-2012	284,00	SPS BENELUX B.V.
8	2.6.31 - 00.00	6643	8412	2631 SPS alrmsys Bauduinst	3-8-2012	941,70	SPS BENELUX B.V.

9	2.6.31 - 00.00	6691	8475	2631 SPS BBAU70 alarmsys 1907	3-8-2012	284,00	SPS BENELUX B.V.
10	2.6.31 - 00.00	6702	8487	2631 SPS BBAU46 alarmsyst	3-8-2012	326,12	SPS BENELUX B.V.
11	2.6.31 - 00.00	6706	8491	2631 SPS BBAU68 alarmsystjun	3-8-2012	326,12	SPS BENELUX B.V.
12	2.6.31 - 00.00	6718	8505	2631 SPS BBAU48 alarmsyst 1907	3-8-2012	284,00	SPS BENELUX B.V.
13	2.6.31 - 00.00	6725	8513	2631 SPS BBAU64 alarmsyst jun	3-8-2012	326,12	SPS BENELUX B.V.
14	2.6.31 - 00.00	6751	8539	2631 SPS BBAU54 alarmsyst1907	3-8-2012	284,00	SPS BENELUX B.V.
15	2.6.31 - 00.00	5216	6716	2630 Woonp alarm BB 50	23-5-2012	178,81	STICHTING WOONPUNT
16	2.6.31 - 00.00	5213	6714	2630 Woonp alarm BB 52+- 54	23-5-2012	368,00	STICHTING WOONPUNT
17	2.6.31 - 00.00	5219	6719	2630 Woonpunt tbv Baduinstr 58	23-5-2012	128,00	STICHTING WOONPUNT
18	2.6.31 - 00.00	5224	6723	2630 Woonp alarm BB 56	23-5-2012	252,44	STICHTING WOONPUNT
19	2.6.31 - 00.00	5215	6715	2630 Woonp alarm BB 60	23-5-2012	202,85	STICHTING WOONPUNT
20	2.6.31 - 00.00	5240	6759	2630 Wpunt Burg Baudstr Alarm	25-5-2012	284,00	STICHTING WOONPUNT
21	2.6.31 - 00.00	5642	7260	2630 Woonpunt Baduinstr58 mei	19-6-2012	118,86	STICHTING WOONPUNT
22	2.6.31 - 00.00	5659	7276	2630 Woonp.Bauduinstr 52 mei	19-6-2012	302,29	STICHTING WOONPUNT
23	2.6.31 - 00.00	5847	7524	2630 Alarm Bauduinst	29-6-2012	1.646,48	STICHTING WOONPUNT
24	2.6.31 - 00.00	6029	7722	2630 Woonpunt Bauduinstr46	9-7-2012	284,00	STICHTING WOONPUNT
25	2.6.31 - 00.00	6836	8669	2631 Woonp. Bauduins.56 21/6	9-8-2012	284,00	STICHTING WOONPUNT
26	2.6.31 - 00.00	6847	8682	2631 Woonp. Bauduins.58 10/6	9-8-2012	256,00	STICHTING WOONPUNT
27	2.6.31 - 00.00	6850	8685	2631 Woonp.Baauduins52-54 20-6	9-8-2012	368,00	STICHTING WOONPUNT
28	2.6.31 - 00.00	6855	8688	2631 Woonp.Bauduins.6017- 6	9-8-2012	284,00	STICHTING WOONPUNT
29	2.6.31 - 00.00	6866	8699	2631 Woonp. Bauduins.50 14-6	9-8-2012	284,00	STICHTING WOONPUNT
30	2.6.31 - 00.00	7067	8936	2631 WML Bauduin 2-5/3-7	20-8-2012	14,67	WML LIMBURGS DRINKWATER
31	2.6.31 - 00.00	12083	6858	2630 Ziggo baduinstraat	30-5-2012	51,15	Ziggo
32	2.6.31 - 00.00	12094	7151	2630 Overname vloer Baud.str 4	15-6-2012	200,00	Particulier
33	2.6.31 - 00.00	35100041	11003	2631 Enexis aansl 8xBauduinstr	31-10-2012	650,00	Enexis
					totaal	€139.037,61	

Voor hoeveel uur heeft Avenue2 uitzendkrachten van Rimec ingehuurd?

De uren betreft commerciële informatie van zowel Avenue2 als Rimec. Avenue2 heeft daarom aan Rimec voorgelegd of dit aantal vrijgegeven kan worden. Hierop is (nog) geen reactie ontvangen.

Wel kan Avenue2 aangeven dat Rimec ca 15% van het personeel geleverd heeft voor de ruwbouw van de tunnel. Dit personeel was overigens niet allemaal gehuisvest in de Bauduinstraat.

Boete van Inspectie-SZW voor overtreding van arbeidstijdenwet?

De Inspectie Sociale Zaken en Werkgelegenheid heeft aan Avenue2 een boete opgelegd. Deze gaat over het systeem van registreren van de uren. Avenue2 beraadt zich nog over het instellen van een beroep hiertegen.