



Haarlem

Gemeente Haarlem

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie ontwikkeling

Datum 25 oktober 2016  
Ons kenmerk 2016/483375  
Contactpersoon I. Dijk  
Doorkiesnummer 4034  
E-mail [idiijk@haarlem.nl](mailto:idiijk@haarlem.nl)  
Bijlag(n)  
Onderwerp Commitment Popcentrum in Slachthuis

Geachte leden,

Zoals in de Informatienota Stand van zaken Slachthuis van 4 oktober jl. (kenmerk 2016/420166) is aangegeven, is een belangrijk onderdeel van de ontwikkeling van het Slachthuisterrein de realisatie van een Popcentrum. De raad heeft in dit kader reeds in 2014 een motie aangenomen voor de vestiging van deze functie in het Slachthuis. De bouwkosten hiervan zijn geraamd op € 2,5 mio.

Met de combinatie van popschool en oefenruimtes wordt bijgedragen aan de functiemix - met naast cultuur ook hoogwaardige woningbouw en creatieve bedrijvigheid - die voor het te ontwikkelen Slachthuisterrein is bepaald. De verwachting daarbij is dat het Popcentrum een sterk aanzuigende werking heeft op andere muziek-gerelateerde bedrijven. Bovendien geeft het een impuls aan de ontmoetingsfunctie op het terrein en in het voormalige slachthuis door de diverse (muziek)activiteiten.

De voorbereidingen om de Popschool daadwerkelijk mogelijk te maken in het slachthuis zijn in volle gang maar er zijn ook nog een aantal zaken waarover duidelijkheid dient te worden verkregen om de aanbestedingsprocedure te kunnen starten. Zo is het voor de aanbestedingsprocedure van het te verkopen Slachthuisterrein met daarin begrepen de bouwopdracht voor het Popcentrum Haarlem noodzakelijk dat Stichting Hart en Stichting Patronaat als beoogde gebruikers een langjarig commitment afgeven voor de huur en exploitatie van dit te realiseren Popcentrum.

Hart en Patronaat dienen zich aan deze ontwikkeling te verbinden om te voorkomen dat in de aanbestedingsprocedure de realisatie van het Popcentrum wordt meegegeven en dat deze partijen tijdens dit traject afhaken of voor een andere locatie kiezen. Daarmee zou de aanbestedingsprocedure mislukken en de verkoop van het Slachthuisterrein en de gehele ontwikkeling niet door kunnen gaan.



### *Commitment en exploitatie*

Voordat de verplichting van een Popcentrum kan worden meegegeven in de aanbesteding dient er dus door de toekomstige exploitanten (Hart en Patronaat) schriftelijk bevestigd te worden dat zij zich volledig en langjarig (minimaal 10 jaar) committeren en binden aan het nieuwe Popcentrum op het Slachthuisterrein. In de toekomstige situatie zullen Hart en Patronaat namelijk zelf financieel verantwoordelijk zijn voor de exploitatie van dit Popcentrum.

De toekomstige eigenaar van het pand wordt verantwoordelijk voor het onderhoud van het casco / de buitenkant van het gebouw. Maar het Popcentrum (Hart en Patronaat) dient als huurder de exploitatie zelfstandig te financieren, inclusief schoonmaak, huur, verhuur, gas, water en licht.

### *Programma van uitgangspunten*

Zoals in de Informatienota aangegeven dient in de aanbesteding tevens een programma van uitgangspunten van het Popcentrum te worden meegegeven, zodat de inschrijvende partijen een gedegen kostenraming kunnen maken van de bijbehorende bouwopdracht. Met Hart en Patronaat wordt op dit moment een programma van uitgangspunten opgesteld.

### *Huurcontract*

Ook wordt er gewerkt aan het opstellen van een concept-huurcontract voor het toekomstig Popcentrum. Dit betreft een huurcontract tussen de toekomstig eigenaar en Hart en Patronaat, met als uitgangspunt een duur van 10 jaar met een begrensde huursom. Een concept-huurovereenkomst is nodig ten behoeve van de inschrijvende partijen in de aanbesteding, opdat partijen een goede commerciële inschatting kunnen maken.

### *Urgentie*

Gebrek aan voortgang en tempo in de nog te doorlopen procedure en het besluitvormingstraject kan leiden tot financiële en maatschappelijke problemen, en tot verdere achteruitgang van de panden op het complex; dit zal zich vertalen in waardedaling van de panden en hogere instandhoudingskosten. Gebrek aan voortgang kan er ook toe leiden dat het Popcentrum niet tijdig gehuisvest kan worden op het Slachthuisterrein. Tevens zullen als gevolg van de vertraging de rentekosten het resultaat van de grondexploitatie verlagen.

### *Subsidie*

De gemeente heeft met zowel Hart als Patronaat een subsidierelatie. De subsidierelatie houdt in dat de subsidie volledig wordt gebruikt door Hart en Patronaat om onder andere de huur te kunnen betalen. Het college kan echter niet een gemeentelijk subsidie na 2020 garanderen, al is er wel sprake van langjarige subsidierelaties vanuit de gemeente met beide partijen (Patronaat en Hart zijn onderdeel van de culturele basisinfrastructuur van Haarlem, zie de Cultuurnota Haarlem 2013-2020). Bovendien zijn ze (deels) gehuisvest in gemeentelijke panden, waardoor er ook een langjarige huurrelatie is. In de aanbestedingsprocedure kan de subsidieverstrekking na 2020 niet worden meegegeven als vaststaande zekerheid. Maar gelet op bovenstaande is het aannemelijk dat zowel Patronaat als Hart dan ook nog zowel een gemeentelijk exploitatiesubsidie als subsidies voor de huur en huurgerelateerde kosten blijven ontvangen.



Haarlem

3

Hart neemt de huursubsidie van jaarlijks € 65.000 voor haar popschool mee uit de Egelantier naar het nieuw te realiseren Popcentrum. Daarbij heeft Hart tot medio 2018 een convenant met de Vereniging Hart Muziekschool gesloten, waarbij de verzelfstandigde muziekdocenten in de aanloop naar de nieuwe vestiging van de popschool korting ontvangen op de via Hart te huren leslokalen. Op dit moment betreft dat de leslokalen in het op 3 oktober jl. geopende oefenruimtecomplex op het Slachthuisterrein. en enige ruimten bij de hoofdvestiging van Hart op de Kleine Houtweg 18 en 24 (dat betreft dan alleen de lessen (semi)akoestische muziek).

#### *Conclusie*

Voordat we de bouwopdracht van het Popcentrum integraal kunnen meegeven in de aanbestedingsprocedure hebben we een aantal elementen nodig van Hart en Patronaat:

- Langjarig (10 jaar) commitment als toekomstig gebruiker en exploitant van het Popcentrum in het Slachthuis.
- Een getekende huurovereenkomst met het maximale huurbedrag dat Hart en Patronaat kunnen betalen, zijnde € 65.000,- en € 35.000,- voor gas, water en licht.
- Een exploitatieberekening van Hart en Patronaat waaruit moet blijken dat de exploitatie van het nieuwe Popcentrum sluitend is voor Hart en Patronaat.
- Een Programma van Uitgangspunten, met een akkoordverklaring daarop van Hart en Patronaat.

#### **Vervolg**

Bovenstaande documenten zijn voorwaardelijk om de bouwopdracht van het Popcentrum mee te kunnen geven in de aanbestedingsprocedure van de verkoop van het Slachthuisterrein. Met Hart en Patronaat is afgesproken dat zij de eerste week van november de gevraagde documenten en het commitment aan het college sturen. Zodra deze documenten definitief akkoord zijn bevonden kan het worden verwerkt in de aanbestedingsdocumenten en kan het geheel worden voorgelegd aan de raad.

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

J. Scholten

drs. J. Wienen