

Onderwerp Vrijgeven krediet voor verbeteren gebruiksmogelijkheden Haarlemmer Kweektuin	
Nummer	2020/239498
Portefeuillehouder	Botter, J.
Programma/beleidsveld	5.3 Overige beheerstaken
Afdeling	VG
Auteur	Zijlstra, W.
Telefoonnummer	023-5113823
Email	whzijlstra@haarlem.nl
Kernboodschap	Om de gebruiksmogelijkheden te vergroten is in 2020 een investering nodig in de 'Hoge Kas' van de Haarlemmer Kweektuin. Met deze investering wordt de kas geschikt gemaakt als horeca- en bijeenkomstruimte en wordt er efficiënter gebruik gemaakt van het bestaande vastgoed. De investering past binnen het beschikbare krediet in het Investeringsplan.
Behandelaar voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"> - Raadsbesluit 'Vaststellen Gebiedsvisie Kleverlaanzone' (2012/339273) In de raadsvergadering van 20 september 2012 . - Collegebesluit 'Ontwikkeling voormalige stadskweektuin tot Haarlemmer Kweektuin' (2013/469334) in de commissievergadering Ontwikkeling van 12 december 2013. - Collegebesluit 'Samenwerkingsovereenkomst Stichting Haarlemmer Kweektuin' (2016/006475) in de commissievergadering Ontwikkeling van 16 februari 2016.
Besluit College d.d. 18 augustus 2020	<p>1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

Besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. een krediet vrij te geven van € 216.000 voor het verbeteren van de gebruiksmogelijkheden van de Haarlemmer Kweektuin en de kosten te dekken vanuit post VG.ON van het IP. de griffier, de voorzitter,
--	---

1. Inleiding

Voor de Haarlemmer Kweektuin heeft gemeente Haarlem de ambitie om in 2020 een verbetering door te voeren van de gebruiksmogelijkheden van de 'Hoge Kas'. Een technisch complex traject met een lange voorbereidingstijd dat nu zover uitgewerkt is dat de investeringssom bekend is en uitvoering in 2020 plaats kan vinden.

2. Voorstel aan de raad

Het benodigde krediet van maximaal € 216.000 vrij te geven voor het verbeteren van de gebruiksmogelijkheden van de Haarlemmer Kweektuin ten laste van post Investerings Vastgoed van IP nr. VG.ON van het investeringsplan.

3. Beoogd resultaat

Vanuit de visie voor de Haarlemmer Kweektuin bestaat de wens om de 'Hoge Kas' in te gaan zetten als horeca- en bijeenkomstruimte. De kas heeft op dit moment nog de gebruiksmogelijkheden van een tuinkas, er moeten verschillende technische aanpassingen worden gedaan om de ruimte te laten voldoen aan de (brand-) veiligheidseisen van een gebruiksfunctie voor bijeenkomsten overeenkomstig het Bouwbesluit. De volgende aanpassingen zijn hiervoor noodzakelijk:

- Versteving draagconstructie om het te brengen van een CC1-klasse naar een CC2-klasse.
- Aanbrengen brandwerende wanden om brandoverslag naar naastgelegen ruimten te voorkomen.
- Aanbrengen van een separate brandmeldinstallatie voor de 'Hoge Kas'.

Na het uitvoeren van de aanpassingen kan de 'Hoge Kas' gebruikt worden door het Kweekcafé. Het Kweekcafé zal de ruimte hiervoor gaan huren, de onderhandelingen over de huurovereenkomst bevinden zich op dit moment in een eindfase.

De benodigde investering voor de genoemde maatregelen wordt geraamd op € 216.000 excl. btw. De investering wordt voor twee derde terugverdiend in de door het Kweekcafé te betalen huur. De btw op de investering werkt niet kostenverhogend, deze is deels compensabel en deels verrekenbaar.



4. Argumenten

De aanpassingen leiden tot efficiënter gebruik van bestaand vastgoed

Ruimte die nu niet anders gebruikt kan worden dan voor het kweken van planten wordt getransformeerd naar een ruimte die voor veel doelen gebruikt kan worden en functioneel te exploiteren is. De kas kan daarmee bijdragen aan de doelen van de Haarlemmer Kweektuin.

De aanpassingen zijn in lijn met de visie 'Haarlemmer Kweektuin'

De benodigde technische investeringen voor de 'Hoge Kas' zijn in lijn met de visie 'Haarlemmer Kweektuin' zoals die zijn opgenomen en vastgesteld in het collegebesluit 'Ontwikkeling voormalige stadskweektuin tot Haarlemmer Kweektuin' ([2013/469334](#)). In de visie is bepaald dat het deel van de 'Hoge Kas' ingezet moet worden als ruimte voor daghoreca en ontmoeting. Daarbij staat beschreven dat het van belang is dat de kassen zo worden aangepast dat ze voldoen aan de geldende voorschriften en veiligheid. Met de nu uit te voeren technische aanpassingen wordt uitvoering gegeven aan het besluit.

De aanpassingen zijn uitgewerkt in samenspraak met de huurders / gebruikers

De benodigde aanpassingen zijn in overleg met de Stichting Haarlemmer Kweektuin bepaald en sluiten aan bij de wensen die er zijn voor het gebruik van deze ruimte. Het niet doorvoeren van de aanpassingen zal leiden tot teleurstelling bij de Haarlemmer Kweektuin en stagnatie in de gestelde doelstelling om te komen tot een duurzame stadspark.

De kosten van de aanpassingen worden voor het overgrote deel terug verdiend met de huuropbrengsten

Van de voor de verbetering van de gebruiksmogelijkheden benodigde investering van € 216.000 wordt voor twee derde verrekend in de huurprijs die bij het Kweekcafé in rekening gebracht gaat worden voor de 'Hoge Kas' na het uitvoeren van de werkzaamheden. Ook de extra onderhoudskosten die nodig zijn in de komende jaren zijn onderdeel van de huurprijs. Het resterende deel wordt verrekend in de huurprijs van NME voor de Kweektuin.

5. Financiën

De post VG.ON in het Investeringsplan is als B-post gemandateerd voor besluitvorming aan het college. Daarbij gaat het om vervangingsonderhoud of levensduur verlengende investeringen aan gemeentelijk vastgoed. Omdat het hier gaat om een niet-onderhoudsgerelateerde investering valt deze niet onder het mandaat aan het college. Om die reden wordt de kredietaanvraag aan de raad voorgelegd.

6. Risico's en kanttekeningen

Kweekcafé kan hogere huur niet betalen

De investering leidt tot een hogere huur voor het Kweekcafé. Het Kweekcafé is op de hoogte van de investering en de gevolgen hiervan voor de huurovereenkomst. Met het Kweekcafé zijn reeds afspraken gemaakt over de nieuwe huurprijs.

Kweekcafé stopt voordat investering terugverdiend is

Er bestaat een kans dat het Kweekcafé eerder stopt te bestaan dan dat de investering is terugverdiend. Een risico dat op dit moment niet te voorzien is. Met het Kweekcafé wordt wel een huurovereenkomst (290a-huurovereenkomst) met een huurtermijn van 5 jaar plus een verlenging van 5 jaar aangegaan. Wanneer dit zich voor zou doen is de verwachting dat de investering terugverdiend kan worden door een nieuwe horecaondernemer die de lopende huurovereenkomst met het Kweekcafé kan overnemen middels een indeplaatsstelling. De technische aanpassingen maken de 'Hoge Kas' daarnaast multifunctioneel inzetbaar voor meerdere doeleinden, het risico voor langdurige leegstand is daardoor klein.

7. Uitvoering

Na besluitvorming kunnen de gedane vooronderzoeken en kostenramingen vertaald worden naar een definitieve offerte en kan uitvoering van de werkzaamheden in 2020 plaatsvinden.

8. Bijlagen

geen