

Nota van B&W

Portefeuille C. van Velzen
Auteur Dhr. W.J.M. Hurdeman
Telefoon 5113299
E-mail: wjmhuurdeman@haarlem.nl
CS/SB Reg.nr. CS/SB/2007/230899
Te kopiëren: A
B & W-vergadering van 18 december 2007

Onderwerp

Publieksfunctie Bakenesserkerk

Bestuurlijke context

De Bakenesserkerk zal voor culturele en maatschappelijke doelen voor de stad behouden blijven.

Om dit mogelijk te maken kopen wij een aandeel (de helft) van de kerk ad € 424.000,=, met als doel om de kerk op de langere termijn (maximaal binnen anderhalf jaar) te verkopen aan een derde partij.

Deze periode van anderhalf jaar zal gebruikt worden om de toekomstwaarde van de exploitatie van de kerk te onderzoeken. De gemeente, ondersteunt door Stadsherstel Amsterdam (die veel ervaring heeft met de exploitatie van vergelijkbare panden in Amsterdam), organiseert in 2008 drie tentoonstellingen die de exploitatiekosten voor dat jaar zullen dekken.

Deze periode gebruikt Stadsherstel Amsterdam ook om te onderzoeken om de kerk na afloop van deze periode te kopen en te gaan exploiteren. Mochten de resultaten van dit onderzoek uitwijzen dat een meerjarige sluitende exploitatie niet mogelijk is, zal de kerk – onder voorwaarden van de gemeente – worden verkocht aan een derde partij.

De Stichting Vrienden van de Bakenes zal bij de uitwerking van dit besluit worden betrokken.

Voor de koop stellen wij een aankoopkrediet beschikbaar van € 424.000,=. De lasten daarvan worden in de eerste anderhalf jaar gedekt door de exploitatie. Na deze periode wordt de kerk weer doorverkocht. Door deze constructie wordt er geen beroep gedaan op de budgettaire middelen van de gemeente.

Commissieparagraaf:

Het college wil met de commissie van gedachten wisselen over het behoud van de Bakenesserkerk voor maatschappelijk en culturele publieksfuncties in de stad.

Raadparagraaf: De nota wordt aan de raad voorgelegd omdat het beschikbaar stellen van het gevraagde krediet de bevoegdheid is van de raad.

B&W-besluit:

1. Het college stemt in met de aankoop van de helft van de Bakenesserkerk met als doel de kerk binnen maximaal anderhalf jaar door te verkopen aan een derde partij.
2. Over de doorverkoop over anderhalf jaar een besluit te nemen na onderzoek van Stadsherstel Amsterdam.
3. De Stichting Vrienden van de Bakenes bij dit traject te betrekken.
4. De betrokkenen ontvangen daags na besluitvorming informatie over dit besluit; de portefeuillehouder geeft perstoellichting.
5. Het voorstel voor de aankoop een krediet beschikbaar te stellen van € 424.000,- wordt aan de Raad voorgelegd, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft gegeven.

Publieksfunctie voor de Bakenesserkerk voor de stad Haarlem

December 2007

1. De Bakenesserkerk

De Bakenesserkerk is in Haarlem uniek gelegen achter de Bakenessergracht in de Vrouwestraat, vlakbij het Teylermuseum, het Spaarne en de Grote Markt. De kerk is als Onze Lieve Vrouwekapel op Bakenesse gesticht door graaf Willem II; de geschiedenis gaat terug tot het 1250.

De oudste vermelding stamt uit 1486 en betreft het rechterdeel van de kerk en het onderste deel van de toren. Het bovendeeel van de toren dateert uit 1530 en was oorspronkelijk bedoeld als toren voor de Grote Kerk op de Grote Markt. Maar omdat hij daarvoor te zwaar was is de toren niet geplaatst en gebruikt voor de Onze Lieve Vrouwekerk.

De indeling van de kerk is betrekkelijk eenvoudig. Er zijn feitelijk twee beuken (noord en Zuid), de galerij, de entree aan de Vrouwestraat, toiletgroep, pantry en douche. De noordbeuk heeft een oppervlakte van ca. 239 m², de zuidbeuk ca. 290 m². De gemeente Haarlem is verantwoordelijk voor de instandhouding van de toren van de kerk.

De kosterwoning is inmiddels verkocht en is nu in particulier eigendom.

2. Te koop

De kerk is in 2005 gekocht door twee partijen waaronder de vastgoedontwikkelaar Minerva. De Stichting Bakenesserkerk is opgericht om er zorg voor te dragen dat de kerk een passende bestemming krijgt (geen disco). Deze stichting heeft ook geprobeerd om fondsen bij elkaar te krijgen om zelf de kerk te kopen. Dat is niet gelukt. Minerva heeft verscheidene plannen voor de kerk ontwikkeld. Geen van deze plannen is uitgevoerd.

Voor Haarlem is het van belang dat dit voor Haarlem zo karakteristieke pand met een bij de stad en buurt passende bestemming behouden blijft. Het is van belang dat de kerk op korte termijn duidelijkheid ontstaat over de toekomst van dit monument. Als de kerk te lang leeg staat bestaat de kans dat het pand verloedert.

Minerva heeft de gemeente laten weten dat de tweede eigenaar bereid is om haar deel (de helft, voor een bedrag van € 424.000,=) te verkopen aan de Gemeente Haarlem en de kerk aan de gemeente binnen dit ongedeelde eigendom het recht op exploitatie te gunnen. Binnen deze constructie zijn beide partijen wel verantwoordelijk voor het eigendom.

3. Stadsherstel Amsterdam

Wethouder van Velzen heeft contact gezocht met Stadsherstel Amsterdam. Stadsherstel Amsterdam verwerft, restaureert, onderhoudt en beheert voor het stadsbeeld karakteristieke panden. Stadsherstel koopt en restaureert bedreigde panden, zoekt naar een goed gebruik van deze panden, verzorgt het onderhoud en maakt deze bijzondere gebouwen weer toegankelijk. Stadsherstel beheert in Amsterdam reeds 12 kerkgebouwen (waaronder De Duif) en wil haar activiteiten uit gaan breiden naar Haarlem. De ervaring van Stadsherstel is dat er enige tijd overheen gaat voordat de exploitatie van een dergelijk pand definitief gevonden is. De kerk staat immers in een woonwijk. Een grote betrokkenheid van buurtbewoners bij de exploitatie is van groot belang.

Wethouder van Velzen heeft de Stadsherstel Amsterdam in eerste instantie verzocht de Bakenesserkerk aan te kopen en te exploiteren. Stadsherstel Amsterdam heeft laten weten dit verzoek serieus te overwegen. Maar alvorens Stadsherstel Amsterdam daarover een definitief besluit neemt, wil men de exploitatiemogelijkheden van de Bakenesserkerk serieus onderzoeken. Stadsherstel denkt voor dat onderzoek een tot anderhalf jaar nodig te hebben. Omdat verloedering te voorkomen is met Stadsherstel Amsterdam – vooruitlopend op een definitief besluit in het voorjaar van 2009 - gesproken over de mogelijkheden van een sluitende exploitatie en een professioneel beheer van de kerk op korte termijn. Uit onderlinge gesprekken is gebleken dat Stadsherstel Amsterdam de visie op de toekomst van de kerk met de gemeente deelt en dat zij de exploitatie van de kerk in 2008 (zie 4) realistisch achtte.

4. Exploitatie en beheer op korte termijn

In bijlage 1 bij deze notitie treft u de exploitatiebegroting aan van de Bakenesserkerk in 2008. De inkomsten in dit jaar worden met name gegenereerd door de organisatie van een aantal aansprekende tentoonstellingen:

- Een tentoonstelling van drie maanden van 68 kunstwerken van de Ans Markus. Deze kunstenares heeft dit jaar in het Noordbrabants Museum een tentoonstelling gehad die 65.000 bezoekers trok.
- Na de zomer van 2008 een tentoonstelling van twee maanden van kaarten, prenten, atlanten van Haarlem. Deze tentoonstelling 'Haarlem op de kaart' is een co-productie van de Archiefdienst, het Teylers Museum en de collectie Enschede.
- Ook wordt er gewerkt aan een tentoonstelling van ikonen. Over deze tentoonstelling bestaan nog geen definitieve afspraken.

De inkomsten van deze drie tentoonstellingen zijn begroot op € 360.000,=. Er is een toezegging van een sponsor voor een bedrag van € 75.000,=.

Tegenover deze inkomsten staan uiteraard uitgaven die deze tentoonstellingen mogelijk maken. Naast de vaste kosten die gebaseerd zijn op de investering van € 800.000,= (€ 130.000,= per jaar), zullen er kosten gemaakt worden voor de inrichting van de kerk (€ 65.000,=), tentoonstellingskosten (€ 25.000,=), personeelskosten (€ 40.000,=), reclame en publiciteit (€ 75.000,=) en een bedrag voor onvoorziene kosten (€ 5.000,=).

Het positieve saldo ad € 95.000,= kan ingezet worden voor een gedeelte van de dekking van de kosten in 2009.

Stadsherstel Amsterdam is bereid om in dit jaar het beheer en de programmering van de evenementen te ondersteunen (adviseur en klankbord)

5. Exploitatie en beheer op de lange termijn.

Stadsherstel Amsterdam is bereid te onderzoeken om de kerk na één of anderhalf jaar in zijn geheel over te nemen (koop en exploitatie).

De ervaringen met de exploitatie in 2008 worden gebruikt om in overleg met Stadsherstel Amsterdam definitieve afspraken te maken over het gebruik van de Bakenesserkerk.

Op grond van de ervaringen in het eerste jaar zijn twee beslissingen mogelijk:

- Stadsherstel Amsterdam besluit op basis van hun onderzoek tot aankoop en exploitatie van de kerk voor culturele en maatschappelijke doeleinden.
- Exploitatie van de kerk heeft geen toekomstwaarde. De kerk wordt verkocht aan een derde partij.

Verkoop zal in alle gevallen plaats vinden met een kettingbeding:

- er worden beperkende voorwaarden gesteld aan de toekomstige bestemming van de kerk: uitsluitend (maatschappelijk) culturele en religieuze bestemmingen zijn toegestaan.
- bij vervreemding van de kerk wordt het pand als eerste aangeboden aan de gemeente.

6. De Stichting Vrienden van de Bakenes

Ervaring heeft geleerd dat betrokkenheid van de buurt bij de exploitatie van het pand van groot belang is. De Stichting Vrienden van de Bakenes is in augustus 2007 opgericht met als voornaamste doel er voor te ijveren dat de kerk – door de toekomstige eigenaar – goed wordt onderhouden en zo nodig gerestaureerd én ter beschikking wordt gesteld voor publieke functies.

De visie van de stichting op de toekomst van de kerk (zie bijlage 2) sluit goed aan bij onze aanpak. Zowel de gemeente als de stichting stellen zich tot doel om alles in het werk te stellen om de Bakenesserkerk weer een waardige rol te laten spelen in het sociale en culturele leven van Haarlem. De stichting noemt het denkbaar dat de gemeente Haarlem eigenaar wordt, maar het beheer (onderhoud, restauratie en verhuur) uitbesteedt aan bijvoorbeeld een woningbouwvereniging of een monumentenorganisatie als Stadsherstel Amsterdam. De stichting heeft de gemeente laten weten een rol te willen vervullen bij de exploitatie van het monument.

De stichting heeft een multifunctionele bestemming van de kerk voor ogen: huwelijken, wisselden exposities, herdenkingsbijeenkomsten, jubilea, lezingen, conferenties, diploma-uitreikingen, concerten, repetities voor koren en toneelgezelschappen, muziek, theater, beurzen, recepties, debatten, etc.

De opvattingen van de stichting komen in grote lijnen overeen met de intenties van de gemeente en van Stadsherstel Amsterdam. Bij de uitwerking van dit besluit op zowel korte als lange termijn zal de stichting nauw betrokken worden.

7. Samenvatting

Wij zijn van mening dat de Bakenesserkerk voor culturele en maatschappelijke doelen voor de stad behouden dient te blijven. Het doel is om de kerk binnen deze voorwaarden op de langere termijn (maximaal anderhalf jaar) te verkopen aan een derde partij.

Deze periode zal gebruikt worden om de toekomstwaarde van de exploitatie van de kerk te onderzoeken. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gemeente samen met Minerva de kerk koopt. De gemeente, ondersteunt door Stadsherstel Amsterdam, organiseert in 2008 drie tentoonstellingen die de exploitatiekosten voor dat jaar zullen dekken.

Deze periode gebruikt Stadsherstel Amsterdam ook om te onderzoeken om de kerk na afloop van deze periode te kopen en te gaan exploiteren. Mochten de resultaten van dit onderzoek uitwijzen dat een sluitende exploitatie niet mogelijk is, zal de kerk – onder voorwaarden van de gemeente – worden verkocht aan een derde partij.

De Stichting Vrienden van de Bakenes zal bij de uitwerking van dit besluit worden betrokken.

Raadsstuk (in te vullen door griffie)
B&W datum (in te vullen door griffie)
Sector/afdeling (in te vullen door auteur)
Registratienummer (in te vullen door auteur)

Onderwerp: Publieksfunctie Bakenesserkerk
--

1 Inhoud van het voorstel

Stadsherstel Amsterdam doet onderzoek naar de mogelijkheden van aankoop en exploitatie van de Bakenesserkerk in Haarlem. Stadsherstel wil dit onderzoek mede staven op grond van ervaringen met de exploitatie van de kerk voor maatschappelijke en culturele doeleinden in de komende anderhalf jaar.

Om dit mogelijk te maken wordt voorgesteld dat de gemeente op korte termijn een deel (de helft) van de kerk koopt. Het andere deel is eigendom van ontwikkelaar Minerva. Minerva geeft gemeente het recht in ongedeeld eigendom de kerk te exploiteren. Met ondersteuning van Stadsherstel Amsterdam organiseert de gemeente Haarlem het komende jaar drie tentoonstellingen die de exploitatie van de kerk dekt. Op basis van de deze ervaringen wordt een besluit genomen over de doorverkoop van de kerk aan een derde partij die daarna ook de exploitatie van de kerk op zich neemt. Stadsherstel Amsterdam is bereid te onderzoeken om de kerk in zijn geheel over te nemen.

2 Samenvatting is leeswijzer t.b.v. commissie en/of raad

Beoogd resultaat is om de Bakenesserkerk voor maatschappelijke en culturele publieksfuncties te behouden, op korte termijn de mogelijkheden daartoe te onderzoeken en op langere termijn (binnen anderhalf jaar) de kerk door te verkopen. De financiële risico's zijn gering. De periode dat de kerk mede in eigendom is van de gemeente is de exploitatie sluitend. Na deze periode wordt de kerk doorverkocht.

3 Financiële paragraaf

Voor de koop stellen wij een aankoopkrediet beschikbaar van € 424.000,=. De lasten daarvan worden in de eerste anderhalf jaar gedekt door de exploitatie. Na deze periode wordt de kerk weer verkocht. Door deze constructie wordt er geen beroep gedaan op de budgettaire middelen van de gemeente.

4 Participatie / communicatie

Bij de uitvoering van het besluit zal de Stichting Vrienden van de Bakenes worden betrokken

WIJ STELLEN DE RAAD VOOR:

- | |
|---|
| <ol style="list-style-type: none">1. Akkoord te gaan met de aankoop van een aandeel (de helft) van de Bakenesserkerk voor een bedrag van € 424.000,=2. Akkoord te gaan met het daartoe verstrekken van een krediet van € 424.000,= |
|---|

3. Met ondersteuning van Stadsherstel Amsterdam te onderzoeken of een gezonde exploitatie van de kerk mogelijk is.
4. Op grond van de resultaten van dit onderzoek de kerk binnen anderhalf jaar door te verkopen.

De secretaris

De burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. Akkoord te gaan met de aankoop van een aandeel (de helft) van de Bakenesserkerk voor een bedrag van € 424.000,=
2. Akkoord te gaan met het daartoe verstrekken van een krediet van € 424.000,=
3. Met ondersteuning van Stadsherstel Amsterdam te onderzoeken of een gezonde exploitatie van de kerk mogelijk is.
4. Op grond van de resultaten van dit onderzoek de kerk binnen anderhalf jaar door te verkopen.

Gedaan in de vergadering van (in te vullen door de griffie)

De griffier

De voorzitter