

Raadsstuk

Raadsstuk 108/2009
B&W datum 8 juni 2009
Sector/Afd STZ/VG
Reg.nr(s) 09/99326

Onderwerp **Kredietaanvraag aanpassen entree Grote of St Bavokerk – opheffen achterstallig onderhoud Vishal (Grote Markt 20)**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Inleiding

De gemeente Haarlem is middels een recht van opstal eigenaar van het pand Grote Markt 20, de zg. Vishal, een pand aangebouwd tegen de Grote of St. Bavokerk. De grond is eigendom van het college van kerkrentmeesters van de Grote of St. Bavokerk.

Sinds 1993 wordt een deel van de Vishal gebruikt door kunstenaarsvereniging “De Vishal”. Met jaarlijks gemiddeld twaalf tentoonstellingen, de publieksingang aan de Grote Markt en gratis toegang, trekt deze expositieruimte een breed publiek en inmiddels zo’n 60.000 bezoekers per jaar.

Het overige deel, vml. timmerwerkplaats, staat leeg en is in slechte staat van onderhoud.

Al jaren leeft bij het college van kerkrentmeesters van de Grote of St. Bavokerk de wens om een beter vindbare en grotere publieksingang te realiseren.

Vertegenwoordigers van de Grote Kerk en De Vishal zijn met elkaar in gesprek gegaan over de knelpunten en mogelijkheden. Na veelvuldig overleg is er nu een plan waarin beide partijen zich kunnen vinden. Dit plan is door architect Yske Braaksma nader uitgewerkt en het college van kerkrentmeesters en de ledenvergadering van De Vishal hebben zich akkoord verklaard met zijn voorstel.

Om het plan te realiseren zijn de volgende werkzaamheden noodzakelijk:

- aanbrengen entree aan de Grote Markt in het achterste deel van de Vishal;
- aanbrengen toiletgroepen;
- aanpassingen ten behoeve van een nieuwe kerkwinkel.

De kosten voor deze verbouwing / aanpassing worden gezien het belang voor zowel de kerk als voor de gemeente Haarlem gezamenlijk gedragen. Voor de gemeente betekent dit een bijdrage van max. 500.000,-- euro.

Het college van kerkrentmeesters van de Grote of St. Bavokerk zal opdrachtgever zijn van de werkzaamheden en Yske Braaksma zal als deskundige voor monumentale verbouwingen de werkzaamheden coördineren. De opdrachten worden verstrekt in overleg met de gemeente Haarlem (afdeling Vastgoed).

Eigendomssituatie kerk-gemeente

Het realiseren van een nieuwe ingang voor de kerk en het gebruik van de Vishal heeft consequenties voor de eigendomssituatie. Op dit moment is het college van kerkrentmeesters van de Grote of St. Bavokerk eigenaar van de ondergrond en is de gemeente houder van het recht van opstal, d.w.z. eigenaar van het gebouw “de Vishal”.

In de nieuwe situatie krijgt de kerk een ingang aan de Grote Markt en is het college van kerkrentmeesters van de Grote of St. Bavokerk eigenaar van de te realiseren

kerkwinkel en de (semi) openbare toiletten in de Vishal. De gemeente blijft eigenaar van het gedeelte van de expositieruimte in Vishal. Om het bovenstaande goed te regelen moet het huidige opstalrecht worden beëindigd. De gemeente verkrijgt vervolgens de grond onder de expositieruimte “om niet”. Dit is ongeveer 70% van de totale oppervlakte van het gebouw. Het college van kerkrentmeesters van de Grote of St. Bavokerk verkrijgt een gedeelte van de Vishal “om niet” (30%). Om in de toekomst verwarring over het gebruik, verantwoordelijkheid en verdeling van de kosten te voorkomen, is het van belang de eigendomssituatie goed te regelen. Dit betekent dat partijen gezamenlijk een Vereniging van Eigenaren (VVE) gaan vormen, de eigendommen in twee appartementsrechten worden gesplitst en partijen goede afspraken kunnen maken:

- de gemeente wordt eigenaar van het appartementsrecht dat recht geeft op de expositieruimte. De afdeling Vastgoedbeheer zal hiertoe met de kunstenaarsvereniging een huurovereenkomst afsluiten waarbij een kostprijsdekkende huur het uitgangspunt is om toekomstig onderhoud te waarborgen;
- het college van kerkrentmeesters van de Grote of St. Bavokerk wordt eigenaar van het appartementsrecht dat recht geeft op de kerkwinkel en de (semi) openbare toiletten.

Nadere afspraken zullen worden gemaakt over:

- de bestemming (geen horeca of detailhandelszaak);
 - het onderhoud op basis van een te maken Meerjarenonderhoudsplan;
 - gemeenschappelijke kosten, verzekeringen en eventueel gezamenlijk gebruik
- Ook zal het eerste recht van koop worden opgenomen indien één van beide partijen besluit tot verkoop van het appartementsrecht over te gaan.

Achterstallig onderhoud Vishal

In de afgelopen jaren is er geen groot onderhoud gepleegd aan de Vishal, waardoor achterstallig onderhoud is ontstaan. Omdat het tijdens de verbouwing van de nieuwe entree de ruimte tijdelijk niet beschikbaar is voor exposities is dit een goed moment om ook het achterstallig onderhoud aan te pakken (vloer, leidingen, dak). Deze kosten worden gedekt uit de onderhoudsbegroting 2009 van de afdeling Vastgoed en zijn deels opgenomen in het IP 2009-2014.

Voorstel aan de raad

1. Het college stelt de raad voor een bedrag van maximaal € 500.000,-- beschikbaar te stellen voor een nieuwe toegang voor de Grote of St. Bavokerk aan de Grote Markt en het opheffen van het achterstallig onderhoud aan de Vishal (zie bijlage). De kosten hiervoor worden gedekt uit het Investeringsplan 2009-2014, nummer BV.01
2. Het college stelt de raad voor akkoord te gaan met de nieuwe splitsing van het eigendom van de Vishal en deze notarieel vast te laten leggen
3. Het college stelt de raad voor het college van kerkrentmeesters van de Grote of St. Bavokerk in overleg met de gemeente Haarlem (afdeling Vastgoed) de opdracht te laten verstrekken en de werkzaamheden te laten begeleiden

Beoogd resultaat

Een nieuwe, goed te bereiken en vindbare, herkenbare ingang voor de Grote of St. Bavokerk levert meer bezoekers op voor de kerk, maar ook synergie tussen bezoekers van de Vishal en de kerk. De aantrekkingskracht van beide instellingen voor toeristen en dagbezoekers wordt vergroot.

Argumenten

1. De huidige ingang van de kerk voldoet slecht, is moeilijk vindbaar, is te klein, rolstoeloniervriendelijk en biedt geen adequate mogelijkheid voor een kerkwinkel.
2. De behoefte aan meer (semi) openbare toiletten: behalve dat de kerk jaarlijks ruim 100.000 bezoekers trekt, zijn er ook met grote regelmaat bijeenkomsten en initiatieven zoals (orgel)concerten waar een groot aantal personen bij aanwezig is.
3. Bezoekers van De Vishal en de kerk zullen bezoeken sneller combineren.
4. De bezoekers zullen langer op/rond de Grote Markt vertoeven.

Financiële paragraaf

De kosten zijn opgenomen in het Investeringsplan 2009-2014, met het IP-nummer BV.01

De werkzaamheden worden in 2009 gerealiseerd.

De kosten worden geactiveerd en over een periode van 20 jaar afgeschreven. De kapitaallasten (in 2010; 49.000) komen t.l.v. van product 050401 vastgoedbeheer. Deze kosten kunnen niet via een huursverhoging worden doorberekend, hier is in het IP 2009-2014 rekening mee gehouden.

Kantttekeningen

-

Uitvoering

Na verlening van het benodigde krediet door de raad en het verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen zal zo spoedig mogelijk gestart worden met de uitvoering van de werkzaamheden.

Bijlagen

Kostenraming (geheim o.g.v. artikel 55 GW.)

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

108/2009

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Een bedrag van maximaal € 500.000,-- beschikbaar te stellen voor een nieuwe toegang voor de Grote of St. Bavokerk aan de Grote Markt en het opheffen van achterstallig onderhoud aan de Vishal. De kosten hiervoor worden gedekt uit het Investeringsplan 2009-2014, nummer BV.01
2. Akkoord te gaan met de nieuwe splitsing van het eigendom van de Vishal en deze notarieel vast te laten leggen
3. Het college stelt de raad voor het college van kerkrentmeesters van de Grote of St. Bavokerk in overleg met de gemeente Haarlem (afdeling Vastgoed) de opdracht te laten verstrekken en de werkzaamheden te laten begeleiden.
4. Op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente geheimhouding ex artikel 55 GW op te leggen tav. de bijlage Kostenraming

Gedaan in de vergadering van.....

De griffier,

De voorzitter,