



Collegebesluit

Onderwerp: Verhuren dakdeel de Kamp aan Burgerinitiatief DAKKAS

Reg.nummer: 2015/509854

1. Inleiding

De DAKKAS is een burgerinitiatief in de oostelijke binnenstad. De DAKKAS bereidt sinds vorig jaar een paviljoen met een groen terras voor op de bovenste etage van de parkeergarage de Kamp. Zij doet dit in overleg met de omwonenden. Op het dak wil de organisatie als ‘stadsmakers’ aandacht besteden aan- en actief programmeren op- nieuwe stedelijke initiatieven, maatschappelijke discussies en sing a song writers, maar ze wil ook ruimte bieden aan bijvoorbeeld een wekelijkse kaartavond of kleine groente tuintjes voor de buurt. Het initiatief wordt onder de aandacht gebracht in Motie 16 bij de kadernota van juni 2015, waarin om steun voor het initiatief wordt gevraagd.

De DAKKAS streeft naar het openen van het paviljoen op de parkeergarage in de loop van 2016. Hierbij zoeken de initiatiefnemers naar samenwerking met de gemeente. De DAKKAS heeft een aanvraag Omgevingsvergunning voor het initiatief ingediend.

2. Collegebesluit

Het college besluit:

1. Mee te werken aan het burgerinitiatief “DAKKAS” en hiervoor 33 parkeerplaatsen vrij te maken voor een periode van maximaal 10 jaar,
2. Maximaal € 50.000 in te zetten voor het verhuurrijp maken van het dak van de parkeergarage de Kamp t.b.v. DAKKAS en deze kosten te dekken uit het initiatievenbudget dat onderdeel uitmaakt van de exploitatiebegroting duurzame stedelijke vernieuwing.
3. Het besluit wordt ter informatie aan de commissies beheer en ontwikkeling gestuurd,
4. De betrokkenen worden over het besluit geïnformeerd.

3. Beoogd resultaat

Met het besluit wordt uitvoering gegeven aan motie 16 “Parkeergarage De Kamp, de groene trots van Haarlem” en invulling gegeven aan de nota “Nieuwe Bestuursstijl”

4. Argumenten

In lijn met de nota ‘nieuwe bestuursstijl’ wordt een burgerinitiatief actief ondersteund

De gemeente is op zoek naar nieuwe methodieken en instrumenten om initiatieven vanuit de stad beter te kunnen begeleiden. De DAKKAS is een initiatief waarbij de gemeente invulling moet geven aan haar wijzigende rol en instrumentarium.

Parkeergarage de Kamp aantrekkelijker

DAKKAS maakt parkeren in garage de Kamp extra aantrekkelijk omdat zij activiteiten organiseert op de garage en het dak van de garage vergroent.

DAKKAS is een eigenstandig Burgerinitiatief

De DAKKAS is een initiatief dat na de beginfase zelfstandig geëxploiteerd kan worden en dus niet van subsidie afhankelijk is. De DAKKAS richt zich met haar programmering op activiteiten voor de directe omgeving van de Kamp, en wil nieuwe ideeën uit de stad een podium geven.

Goede interactie met de buurt

Contacten met de buurt zijn regelmatig en positief. De organisatoren nemen de wensen van de buurt actief mee in hun programmering, en zijn bereid om actie te ondernemen op elke mogelijke vorm van overlast die zich zou kunnen aandienen. Het beheer van het toekomstige paviljoen, waar het gaat om overlast en draagvlak, kan in de huurovereenkomst vorm krijgen.

Bij de begroting is extra budget voor duurzame stedelijke vernieuwing beschikbaar gesteld

De kosten voor het verhuurrijp maken bedragen € 50.000. Deze kosten kunnen worden gedekt uit het bij de begroting 2016 extra ter beschikking gestelde budget voor nieuw beleid voor duurzame stedelijke vernieuwing (toegevoegd aan de reserve ISV wonen).

Financiële paragraaf

De kosten van het verhuurbaar maken van de DAKKAS (investering € 50.000) worden gedekt uit het initiatievenbudget dat onderdeel uitmaakt van het begrotingsbudget Duurzame Stedelijke Vernieuwing 2016 en niet uit de verhuur.

De gemeente stelt de huurovereenkomst en huursom vast o.b.v. het huidige huurbeleid voor 560m² verhuurbare oppervlakte (210m² binnen 350 m² terras buiten). In het bedrijfsplan DAKKAS moet worden uitgegaan van de nog vast te stellen huursom van rond de € 30.000,-. DAKKAS moet hierbij opteren voor belaste verhuur i.v.m. het BTW regime van de parkeergarage. Voor de horeca-activiteiten van DAKKAS is er zeker sprake van BTW belaste prestaties.

Overweging om dit initiatief te ondersteunen is dat de parkeergarage de Kamp op dit moment te maken heeft met leegstand en dat een activiteit op het dak bezoekers en daarmee garageparkeerders aantrekt. Per saldo is de doelstelling van het college dat de parkeerinkomsten van de Kamp toenemen. Met ander woorden de gemeente levert parkeerplaatsen in om een betere bezetting van de overgebleven plaatsen van de Kamp te realiseren. Hoeveel de parkeeropbrengsten toenemen is op basis van het bedrijfsplan DAKKAS nog niet te bepalen. Als uit een evaluatie van het initiatief blijkt dat de parkeeropbrengsten van de Kamp toenemen, dan kan op dat moment de begroting worden aangepast. Voornamelijk kiest het college er voor de parkeeropbrengsten niet te verhogen uit het oogpunt van voorzichtigheid en omdat er op dit moment geen harde onderbouwing beschikbaar is en ervaringscijfers van vergelijkbare initiatieven ontbreken.

Vallen de parkeeropbrengsten tegen dan ontvangt de gemeente Haarlem ter compensatie wel de huursom van de DAKKAS. In het voorliggende collegebesluit worden de begroting van de huurinkomsten 2016 en de parkeeropbrengsten 2016 dus niet aangepast (PM-post). Wellicht dat de cijfers bij de 2^e bestuursrapportage 2016 aanleiding geven om extra huur- en parkeeropbrengsten in te boeken.

5. Kanttekeningen

De exploitatie moet zich nog bewijzen

Het initiatief DAKKAS moet genoeg inkomsten genereren om haar activiteiten te financieren. Als dit niet lukt dan kan het initiatief niet worden gestart. Als financiële problemen ontstaan na de start van het initiatief dan leidt de gemeente mogelijk vervolgschade vanuit het faillissement (huurderving, verwijdering opstallen) en rendeert de maatschappelijke investering in dit initiatief niet.

Het initiatief is strijdig met het parkeerbeleid

Een deel van de parkeerplaatsen wordt gebruikt voor het vestigen van een horeca activiteit. Dit strookt niet met het primaire doel van een parkeergarage. Het parkeerbeleid streeft naar het verschuiven van straatparkeren naar parkeergarages. Of er als gevolg van dit initiatief meer zoekverkeer ontstaat en meer geparkeerd gaat worden op straat is onbekend: de bezettingsgraad van de Kamp gaat omhoog doordat het aantal parkeerplaatsen vermindert en er waarschijnlijk meer gebruikers zijn.

6. Uitvoering

DAKKAS heeft een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Na dit besluit én nadat het initiatief haar financiering rond heeft, kan het dak gereed voor verhuur worden gemaakt, kunnen overeenkomsten worden gesloten en kan het initiatief het paviljoen op het dak zetten. Het streven van het initiatief is in de eerste helft van 2016 open te kunnen gaan.

7. Bijlagen

Bedrijfsplan DAKKAS

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester