

Onderwerp: Beschikbaar stellen aanvullend krediet realisatie corridor, Kleine Houtweg 18-24

BBV nr: 2016/521839

1. Inleiding

De Gemeente Haarlem heeft in 2013 krediet beschikbaar gesteld om de panden aan de Kleine Houtweg 18 (eigendom van het Rijksvastgoedbedrijf) en Kleine Houtweg 24 (eigendom van de Gemeente Haarlem) geschikt te maken voor gebruik door Stichting Hart (Raadsstuk *Huisvesting stichting Hart 2013/25032*). In 2014 is een deel van dit krediet beschikbaar gesteld (Collegebesluit *Bestedingsvoorstel inrichtingsbudget huisvesting Stichting Hart, 2014/383810*) om een verbindingsgang te maken tussen Kleine Houtweg 18 - 24. Voor deze corridor is een taakstellend budget van €70.000,- gereserveerd.

Nu de onderzoeksfase voor de realisatie van de verbindingsgang door Stichting Hart is afgerond, blijkt het geraamde bedrag niet voldoende te zijn om de verbindingsgang daadwerkelijk te kunnen realiseren. Dit wordt onder meer veroorzaakt door maatregelen ten behoeve van brandveiligheid en eisen van de eigenaar van Kleine Houtweg 18 over de visuele kwaliteit van de corridor.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Een aanvullend krediet van € 70.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van de corridor en dit te dekken uit de IP-post VG.ON 'Reservering levensduurverlengend onderhoud gem. bezit' 2017.
2. De kapitaalslasten van bovenstaand besluit worden doorberekend in de kostprijsdekkende huur en zijn hiermee gedekt.
3. De subsidie aan Stichting Hart evenredig met de huurstijging te verhogen.
4. De verhoging van de subsidie komt ten laste van algemene middelen.

3. Beoogd resultaat

De realisatie van een verbindingsgang tussen Kleine Houtweg 18 en Kleine Houtweg 24, passend bij de monumentale status van de bestaande bebouwing. Hierdoor kan het gebruik van de gebouwen door Stichting Hart geoptimaliseerd worden en daarmee ook de bedrijfsvoering van Stichting Hart.

4. Argumenten

Het voorstel past in het ingezet beleid

Het college wil met huisvesting op Kleine Houtweg 18 en 24 Stichting Hart faciliteren om nu een stap te zetten in haar reeds langlopende huisvestingswens en om het

mogelijk te maken haar verdienmodel daadwerkelijk te realiseren. (*Raadsstuk Huisvesting stichting Hart, 2013/25032*).

Realisatie verbindingsgang is essentieel voor optimaal gebruik van de locatie

Momenteel is er een tijdelijke doorgang tussen de twee panden (zie bijlage A). Er is een niveauverschil (drempels), waardoor de vleugel Kleine Houtweg 24 niet toegankelijk is voor mindervaliden. De gebruiksvriendelijkheid van beide locaties laat te wensen over; de aan- en afvoer van instrumenten is onpraktisch en de doorgang in de buitenlucht is niet comfortabel. Ook onderhuurders ondervinden hinder en omwonenden ervaren geluidsoverlast.

Aanvullende eisen

Eisen van de eigenaar van Kleine Houtweg 18, namelijk dat de corridor visueel en qua materiaalgebruik aansluit bij de bestaande bouw, en de installaties die via de corridor op elkaar worden aangesloten, werken kostenverhogend.

Nakomen van belofte aan het bestuur van het Weeshuis der Doopsgezinden

Om de locatie in 2014 in gebruik te kunnen nemen, is er vooruitlopend op de realisatie van de corridor voor een tijdelijke oplossing gekozen. De bezoekers worden via de monumentale Regentessekamer (Kleine Houtweg 18) naar buiten geleid richting Kleine Houtweg 24. Het historische schilderij dat in deze kamer hing, is tijdelijk elders opgeslagen omdat het juiste klimaat niet gewaarborgd kan worden wanneer deze kamer als doorgang wordt gebruikt. Daarnaast is er door Stichting Hart aan het bestuur van het Weeshuis der Doopsgezinden toegezegd, dat zij over deze kamer kunnen beschikken voor vergaderingen en bijeenkomsten. Deze belofte kan pas worden nagekomen, als de Regentessekamer niet meer als tijdelijke doorgang functioneert.

Financiële paragraaf

Beschikbaar krediet:	€ 90.000,-	(SZ.119 Verbindingsgang Kleine Houtweg, 715002 't Hart, corridor)
Geraamde bouwkosten:	€ 160.000,-	
Benodigd aanvullend krediet:	€ 70.000,-	

Het eerder geraamde bedrag blijkt bij verdere uitwerking van de plannen niet voldoende te zijn. De corridor vormt één geheel met de Kleine Houtweg 18, een rijksmonument. Dit brengt specifieke eisen aan het ontwerp, materialisatie, uitvoering en afwerking met zich mee en leidt tot hogere kosten. De huidige huurovereenkomst voor Kleine Houtweg 24 loopt tot en met 31-12-2024, met optie tot verlenging. In de voorbereidingsfase is reeds €40.000,- uitgegeven aan een tijdelijke doorgang, tochtsluis en advieskosten (technisch ontwerp). Het krediet ad. €70.000,- komt ten laste van IP post VG.ON 'Reservering levensduurverlengend onderhoud gem. bezit' 2017.

Kostprijsdekkende huur

Maatschappelijk vastgoed wordt tenminste kostprijsdekkend verhuurd, (*Raadsstuk, Nota verhuurbeleid, 2013/293144*). De investering in de corridor en de vergoeding voor het recht van opstal worden doorberekend in de kostprijsdekkende huur. De te verstrekken subsidie aan Stichting Hart, zal evenredig aan de huurprijsstijging verhoogd worden. De kapitaalslasten, die hiervoor van belang zijn, worden op het moment van realisatie exact berekend. Alsdan zal ook de hoogte van huur berekend kunnen worden.

5. Risico's en kanttekeningen

Investering in tijdelijke verbindingsgang

Bij een eventueel toekomstig vertrek van Stichting Hart is de kans klein dat er een geschikte huurder wordt gevonden voor beide gebouwen. De kans bestaat dat de verbindingsgang bij het einde van de huurperiode weggehaald of overgedragen dient te worden aan de eigenaar van Kleine Houtweg 18. De mogelijke sloop is de verantwoordelijkheid van Stichting Hart. Bij huurbeëindiging zal Stichting Hart de aanbouw zelf verwijderen, of zal de aanbouw door Vastgoed verwijderd worden op kosten van de Stichting.

Kredietaanvraag op basis van een raming

Het werk is nog niet aanbesteed, het werkelijke bedrag voor de uitvoering is pas bekend op het moment dat een aannemer een offerte heeft ingediend.

6. Uitvoering

Bij het toekennen van extra budget kan de uitvoeringsfase gestart worden. Stichting Hart zal hierover geïnformeerd worden en het project zal in opdracht van de Gemeente Haarlem herstart worden.

7. Bijlagen

- a. Situatietekening en foto's

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

8. Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

- Een aanvullend krediet van € 70.000 beschikbaar te stellen voor de realisatie van de corridor en dit te dekken uit de IP-post VG.ON 'Reservering levensduurverlengend onderhoud gem. bezit' 2017.
- De kapitaalslasten van bovenstaand besluit worden doorberekend in de kostprijsdekkende huur en zijn hiermee gedekt.
- De subsidie aan Stichting Hart evenredig met de huurstijging te verhogen.
- De verhoging van de subsidie komt ten laste van algemene middelen.

Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter