

Oplegvel Raadsstuk

Portefeuille E. Cassee
Auteur: J.M. Kaldenhoven/A..Kuiper
Telefoon 023 – 511 5257
E-mail: m.kaldenhoven@haarlem.nl
WZ/GM Reg.nr. 2010/421776
Te kopiëren: A
B & W-vergadering van 1 februari 2011

Onderwerp

Verbouwingskrediet MFC De Dolfijn, Jan Gijzenkade 305

DOEL: Besluiten

De nota wordt aan de raad voorgelegd omdat het verstrekken van krediet een bevoegdheid van de raad is.

B&W

1. Het college stelt de raad voor het pand Jan Gijzenkade 305 aan te merken als strategisch bezit;
2. Het college stelt de raad voor een krediet van € 893.000,- incl. BTW te verstrekken voor de verbouwing van de vm basisschool De Dolfijn, Jan Gijzenkade 305 tot een multifunctioneel centrum;
3. Het college stelt de raad voor de kapitaallasten van het krediet ten laste te brengen van de gebouwexploitatie Jan Gijzenkade 305 en deze te dekken uit de huuropbrengsten;
4. Het college stemt in met het sluiten van intentieovereenkomsten met de beoogde huurders van de Jan Gijzenkade 305;
5. Het college mandateert het hoofd Vastgoed kostendekkende huurcontracten te sluiten met de beoogde huurders van Jan Gijzenkade 305;
6. Communicatie: het besluit wordt naar belanghebbenden (directe omgeving) gecommuniceerd.
7. Het college stuurt dit voorstel naar de gemeenteraad, nadat de commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht.
8. Geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente worden de financiële bijlagen B en C niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet.

Raad:

Besluit in te vullen door griffie	Moties en amendementen in te vullen door griffie
☐ Conform	☐ Ja
☐ Gewijzigd	☐ Nee
☐ Aangehouden	
☐ Afgevoerd	Datum vergadering

Raadsstuk

Onderwerp: Verbouwingskrediet MFC De Dolfijn, Jan Gijzenkade 305

Reg.nummer: 2010/421776

1. Inleiding

In januari 2010 (nota WZ/GM 2010/6996) en in juni 2010 (nota WZ/GM 2010/131185) heeft het college ingestemd met het doen van onderzoek naar de realisatie van een multifunctioneel centrum in Delftwijk Haarlem. In de toekomst visie Delftwijk 2020 heeft de raad zich uitgesproken voor het versterken van het voorzieningenniveau in Delftwijk. De structuurvisie Haarlem maatschappelijk op de kaart wijst de locatie van het Flevoplein aan als concentratieplek voor maatschappelijk voorzieningen.

Concreet wordt er voor een drietal maatschappelijke functies gezocht naar een definitief onderkomen te weten; DSG dansvereniging, het Centrum voor Jeugd en Gezin en het jongerencentrum Delftwijk City. Hiernaast is er in Haarlem Noord behoefte aan uitbreiding van kinderopvang, derhalve is de Stichting Kinderopvang Spaarne de vierde maatschappelijke functie die in deze exercitie betrokken wordt.

Door ontwikkelingen in onderwijshuisvesting zal de basisschool “De Dolfijn” Jan Gijzenkade 305 en tevens gelegen aan het Flevoplein, vrijkomen. Het schoolgebouw zal na het beëindigen van de onderwijsfunctie weer volledig (economisch en juridisch) eigendom zijn van de gemeente Haarlem.

Middels deze nota laat het college aan de raad weten dat de onderzoeken mbt de vraag of dit pand geschikt is (economische, maatschappelijk en bouwkundig) voor het huisvesten van deze maatschappelijke functies positief is afgesloten en vraagt het college de raad krediet te verstrekken voor de verbouwing van de vm basisschool De Dolfijn aan de Jan Gijzenkade 305.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Jan Gijzenkade 305 aan te merken als strategisch bezit;
2. krediet ad € 893.000,- incl. BTW te verstrekken voor de verbouwing van de vm basisschool De Dolfijn, Jan Gijzenkade 305, tot een multifunctioneel centrum;
3. de kapitaallasten van het krediet ten laste te brengen van de gebouwexploitatie Jan Gijzenkade 305 en deze te dekken uit de huuropbrengsten.
4. Geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente worden de financiële bijlagen B en C niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet.

3. Beoogd resultaat

Het eindresultaat is een multifunctioneel centrum (MFC) realiseren in het gebouw van de vm basisschool “De Dolfijn”, Jan Gijzenkade 305. Dit MFC zal worden verhuurd aan vier maatschappelijke organisaties te weten: de Dansvereniging DSG, het Centrum voor Jeugd en Gezin (samenwerkingsverband Jeugd Gezondheidszorg Kennemerland en de GGD), het jongerencentrum Delftwijk City (Haarlem Effect) en de Stichting Kinderopvang Spaarne. Alle verhuringen worden getoetst op mogelijkheden voor medegebruik en waar mogelijk wordt dit contractueel vastgelegd.

4. Argumenten

Maatschappelijk

Het realiseren van een MFC in Delftwijk is in lijn met het programma Delftwijk 2020 inzake het verbeteren van het voorzieningenniveau door het realiseren van maatschappelijke voorzieningen in de wijk.

Het realiseren van een MFC aan het Flevovplein is in lijn met het structuurplan Haarlem Maatschappelijk, waarin het Flevovplein is genoemd als een concentratiepunt voor maatschappelijke voorzieningen.

In het onderzoek is op verschillende momenten met de buurt overlegd. De wijk staat positief tegenover deze ontwikkeling.

Strategisch vastgoed.

Het pand is volgens het gemeentelijk vastgoedbeleid aan te merken als strategisch vastgoed. Het pand ligt in de herstructureringswijk Delftwijk, waar een opgaaf ligt om het voorzieningenniveau te versterken. Voor de Dansgroep is herhuisvesting nodig omdat hun huidige onderkomen (gymzaal Daaf Geluk) in Delftwijk wordt gesloopt t.b.v. het wijkpark. Nieuwe functies voor Delftwijk zijn: het jongerencentrum waarvoor een definitief onderkomen gevonden moest worden (raadsnotie), het Centrum voor Jeugd en Gezin en uitbreiding van Kinderopvang. Ook voor de toekomst is het belangrijk om het pand in eigendom te houden. Door de vernieuwing van Delftwijk (ca 1100 woningen) zal de wijk zich gaan verjongen, waardoor mogelijk de vraag naar ruimte voor onderwijshuisvesting in dit gebied terugkeert.

Financieel

Het MFC draait op basis van een sluitende financiële exploitatie. De kapitaalslasten (= boekwaarde), begrootte verbouwingskosten en de beheerskosten afgezet tegen de inkomsten uit verhuur laten een ruim sluitende exploitatie voor het MFC zien. De huuropbrengsten zijn geraamd op ca € 125.000,- en de lasten op ca € 100.000,-. De gebouwexploitatie voldoet hiermee ruim aan het gemeentelijk uitgangspunt van kostendekkendheid. (Hierbij is gerekend met de boekwaarde van het pand ad € 210.000,-. De waarde van het pand is in zijn huidige staat bedraagt ca € 733.000,-) De gevraagde huurniveaus zijn gedifferentieerd van € 90 - € 140,- per m2 en zijn aan te merken als marktconform.

Een financiële meevaller voor de gemeente is dat er een structurele oplossing is voor het Jongerencentrum welke nu tijdelijk gehuisvest is in portacabins. Conform de nota "Welzijn op orde" (2009/206756) is er in de huidige begroting structureel € 75.000,- opgenomen voor de huisvesting. Dit bedrag kan terug naar € 41.000,- voor 2011 en voor 2012 en verder naar € 35.000,- per jaar. Dit levert een structurele besparing op van ca € 40.000,- per jaar.

Subsidie.

In het voortraject is met een subsidie van de provincie onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een MFC aan het Flevovplein. Onderzocht wordt of de provincie ook het vervoltraject, de realisatie van het MFC en het stimuleren van medegebruik, in de vorm van een subsidie financieel wil bijdragen.

Risico's

Gelet op de duurzame (huur)relatie die de gemeente reeds heeft met de 4 nieuwe gebruikers, mag verwacht worden dat de verhuurbaarheid van het pand de komende jaren verzekerd is. De overeenkomsten zullen aangegaan worden voordat de gemeente investeert in de verbouwing.

Omdat de geraamde exploitatie meer dan kostendekkend is en het pand na de verbouwing ook geschikt is voor andere gebruikers is het risico van de gebouwenexploitatie voor de gemeente gering.

Bij de start van het project is onderzocht of de exploitatie door een derde zou kunnen worden uitgevoerd. Aan twee corporaties (Pré Wonen en Ymere) is deze vraag voorgelegd. Beide hebben te kennen gegeven op dit moment hiervoor geen mogelijkheden te zien.

De huurders

Centrum voor Jeugd en Gezin: Haarlem heeft als opdracht van het Rijk verspreid over de stad 5 Centra voor Jeugd en gezin neer te zetten in 2011. De CJG's gaan als voorpost dienen voor de komst van de jeugdzorg. Het feit dat er in de Dolfijn meerdere functies gehuisvest worden en het grenst aan andere voorzieningen (basisonderwijs/Delftrijk) versterkt de laagdrempeligheid en komt het CJG ten goede.

Kinderopvang SKOS: Er zijn in Haarlem wachtlijsten voor kinderopvang van 1,5-2 jaar. Een vergroting van het aanbod is wenselijk. De kinderopvangorganisaties willen graag uitbreiden, maar het ontbreekt vaak aan de ruimte.

Delftwijk City: De overlastcijfers zijn tot een minimum gedaald sinds Delftwijk City (Haarlem Effect) weer jongerenwerk in Noord is gaan bieden. De porta cabins waar het centrum momenteel in gevestigd is, staan met een tijdelijke vergunning die afloopt in het voorjaar van 2011. Het jongerencentrum was prioriteit 1 van de wijk in het twee jaar geleden afgesloten wijkcontract.

DSG: de dansgroep is nauw verbonden aan Delftwijk en geeft dansles aan jong en oud. Omdat zij de gymzaal moeten verlaten die gesloopt wordt voor het wijkpark, is hen toegezegd andere huisvesting te zoeken binnen Delftwijk.

De vier maatschappelijke organisaties hebben zich aangesloten bij dit plan en hebben nu reeds een intentie tot huur ondertekend.

Medegebruik

Alle verhuringen worden getoetst op mogelijkheden voor medegebruik en waar mogelijk wordt dit contractueel vastgelegd. Dit is ook in de lijn met de ombuigingsvoorstellen van de gemeente t.a.v. de exploitatie van maatschappelijk vastgoed.

Om een optimaal gebruik van de ruimten te stimuleren wordt er gezocht naar een beheersvorm waardoor burgers en groepen laagdrempelig "mede"-gebruik van deze ruimten kunnen maken. Dit onderzoek vindt plaats in gezamenlijkheid met andere eigenaren/gebruikers van panden aan het Flevoveld (Pré Wonen, Salomo (schoolbestuur), Hartekamp, SKOS, Haarlem Effect).

Informatie & communicatie

Het plan is in twee wijkbijeenkomsten besproken met de wijk (omwonenden/belanghebbenden). De uitkomst is dat er vanuit de wijk draagvlak is voor de komst van het MFC. Met name is men gelukkig met de huisvesting van het Jongerencentrum Delftwijk City (Haarlem Effect) in dit gebouw.

Onderwijs

Gymzaal De Dolfijn. De vm gymzaal van De Dolfijn, in beheer bij SRO, valt door de verhuizing van de basisschool qua gebruik vrij. Op verzoek van Salomo (schoolbestuur) onderzoekt afd. JOS of deze gymzaal in te zetten is t.b.v. de speciale school voor basisonderwijs De Trapeze, die eveneens aan het Flevoveld gevestigd is, en momenteel over een te kleine gymzaal beschikt.

5. Kanttekeningen

Rond het Flevoveld is de parkeerruimte beperkt. Onderzocht wordt of extra parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden toegevoegd. Tijdens de bijeenkomsten in de wijk is aangegeven dat ook zonder extra parkeerruimte de wijk toch positief staat tegenover de komst van het MFC.

6. Uitvoering

Het streven is het MFC medio 2011 gerealiseerd te hebben. Hiertoe zal de gemeente in het eerste kwartaal 2011 een bouw aanvraag indienen en tevens de aanbesteding opstarten. Start uitvoering zal maart/april 2011 beginnen.

7. Bijlagen

Bijlage A: Tekeningen nieuwe situatie Jan Gijzenkade 305

Bijlage B GEHEIM: Kostenraming Jan Gijzenkade 305

Bijlage C GEHEIM: Exploitatiebegroting Jan Gijzenkade 305

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

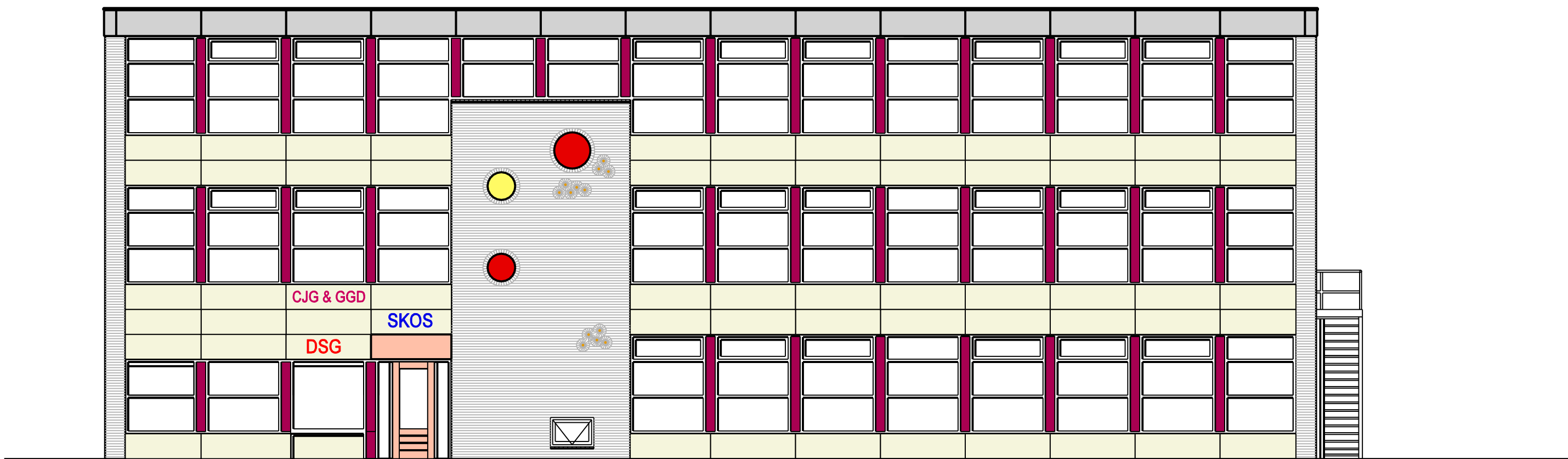
Besluit:

1. Jan Gijzenkade 305 aan te merken als strategisch bezit;
2. krediet te verstrekken ad € 893.000,- incl. BTW voor de verbouwing van de vm basisschool De Dolfijn, Jan Gijzenkade 305 tot een multifunctioneel centrum;
3. de kapitaallasten van het krediet ten laste te brengen van de gebouwexploitatie Jan Gijzenkade 305 en deze te dekken uit de huuropbrengsten.
4. Geheimhouding: op grond van economische en/of financiële belangen van de gemeente worden de financiële bijlagen B en C niet openbaar gemaakt en wordt geheimhouding opgelegd ex artikel 55 gemeentewet.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter

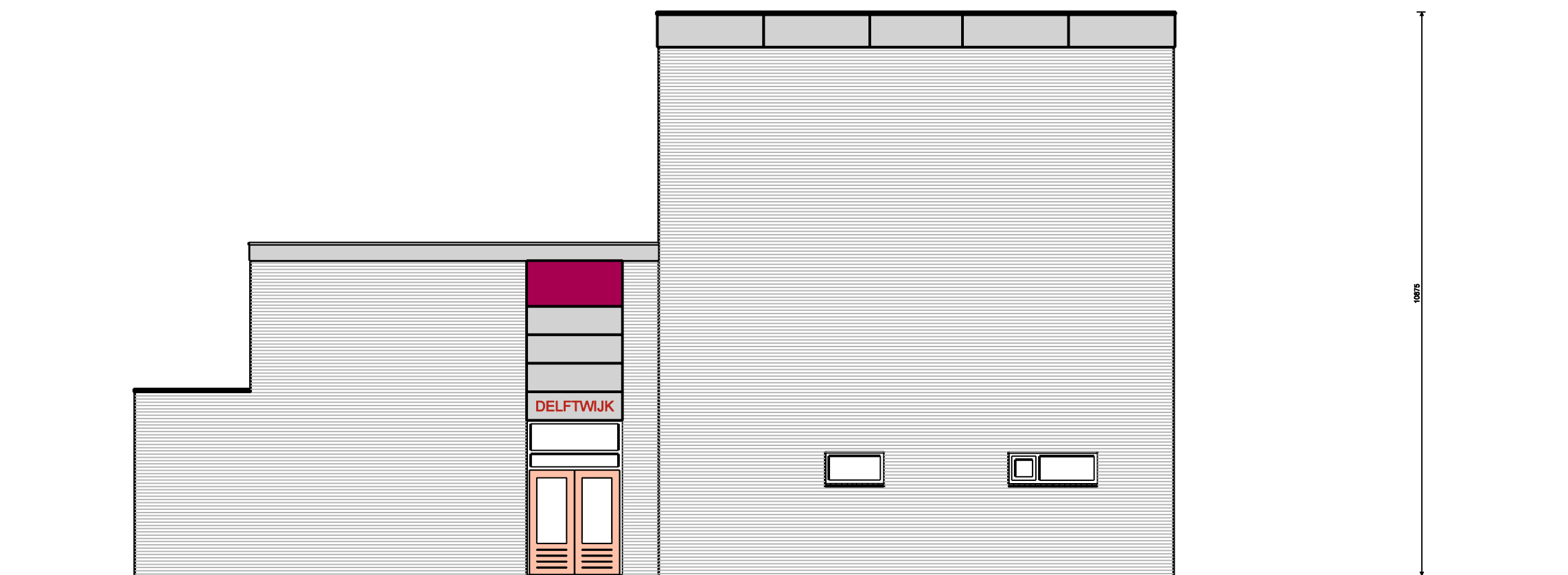


ENTREE's

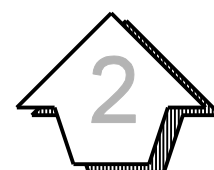
1 = CJG & GGD
3 = SKOS
4 = DSG

ALLE MATEN IN HET WERK CONTROLEREN CQ. TE METEN

Stedelijke Projecten / Projectmanagement Klein Heiligland 84, Haarlem • Postbus 511 • 2003 PB Haarlem • Telefoon 023-511 39 41 • Telefax 023-511 34 63			
JAN GIJZENKADE 305 - DE DOLFIJN BUURTGEBOUW			Stedelijke Projecten
GEVEL JANGIJZENKADE NIEUW			 Haarlem
ont.pers: MARTIN BUSKER	telefoon: 023 - 511 3941	datum: 19 november 2010	13
getekend: M.J.B.	telefoon:	gewijs:	
ontwerp: Martin Busker	instructie:	werk nr. 10-01	
formaat: A3	schaal: 1:100		



ENTREE haarlem effect / Delftwijk



ALLE MATEN IN HET WERK CONTROLEREN CQ. TE METEN

Stedelijke Projecten / Projectmanagement
Klein Heiligland 84, Haarlem • Postbus 511 • 2003 PB Haarlem • Telefoon 023-511 39 41 • Telefax 023-511 34 63

JAN GIJZENKADE 305 - DE DOLFIJN BUURTGEBOUW

GEVEL ENTREE NIEUW

Stedelijke Projecten



Haarlem

ont.pers: MARTIN BUSKER	telefoon : 023 - 511 3941	datum : 19 november 2010	tek.nr. :
getekend: M.J.B.	telefoon :	gewijs. :	
ontwerp : Martin Busker	instructie :	werk nr. 10-01	
formaat : A3	schaal : 1:100		

14



GEVEL SPEELTERREIN ENTREE CJG & GGD

ALLE MATEN IN HET WERK CONTROLEREN CQ. TE METEN

Stedelijke Projecten / Projectmanagement
Klein Heiligland 84, Haarlem • Postbus 511 • 2003 PB Haarlem • Telefoon 023-511 39 41 • Telefax 023-511 34 63

JAN GIJZENKADE 305 - DE DOLFIJN BUURTGEBOUW

GEVEL SPEELTERREIN NIEUW

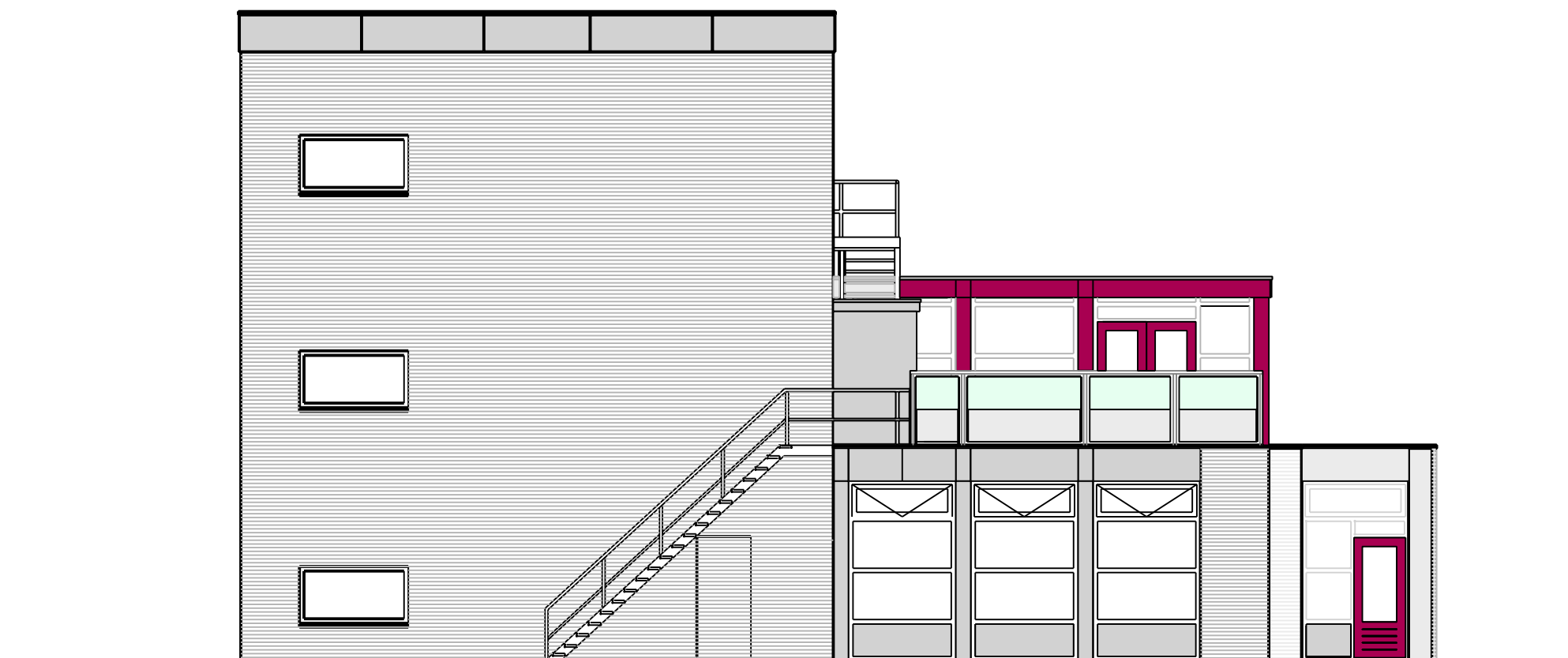
Stedelijke Projecten



Haarlem

ontw.pers: MARTIN BUSKER	telefoon: 023 - 511 3941	datum: 19 november 2010	tek.nr.:
getekend: M.J.B.	telefoon:	gewijs.:	
ontwerp: Martin Busker	instructie:	werk nr. 10-01	
formaat: A3	schaal: 1:100		

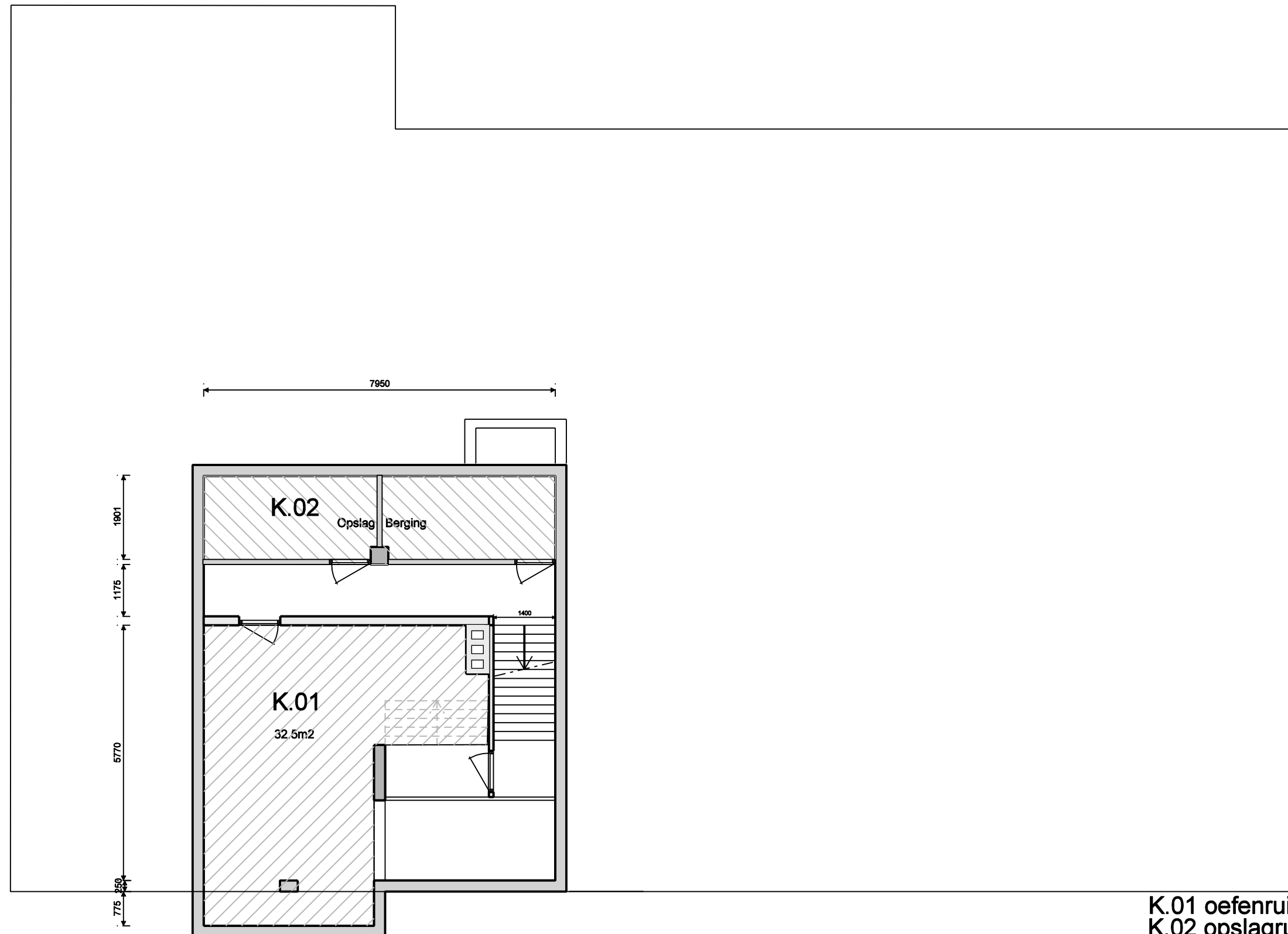
15



GEVEL T.P.V. NOODUITGANG NIEUW

ALLE MATEN IN HET WERK CONTROLEREN CQ. TE METEN

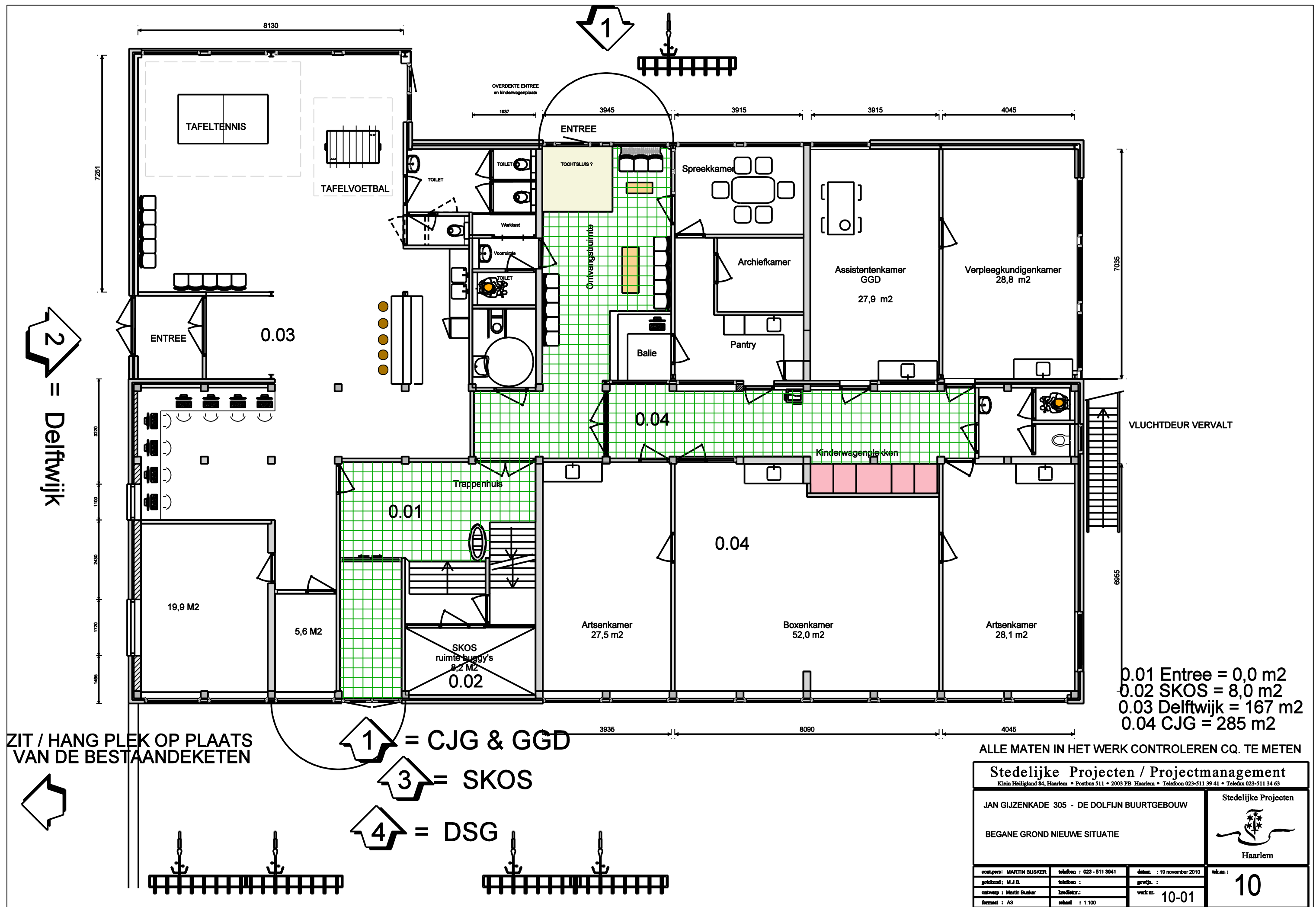
Stedelijke Projecten / Projectmanagement Klein Heiligland 84, Haarlem • Postbus 511 • 2003 PB Haarlem • Telefoon 023-511 39 41 • Telefax 023-511 34 63				
JAN GIJZENKADE 305 - DE DOLFIJN BUURTGEBOUW				
GEVEL T.P.V. NOODUITGANG NIEUW				
ont.pers: MARTIN BUSKER		telefoon : 023 - 511 3941	datum : 19 november 2010	tek.nr. : 16
getekend: M.J.B.		telefoon :	gewijs. :	
ontwerp : Martin Busker		instructie.:	werk nr. 10-01	
formaat : A3		schaal : 1:100		

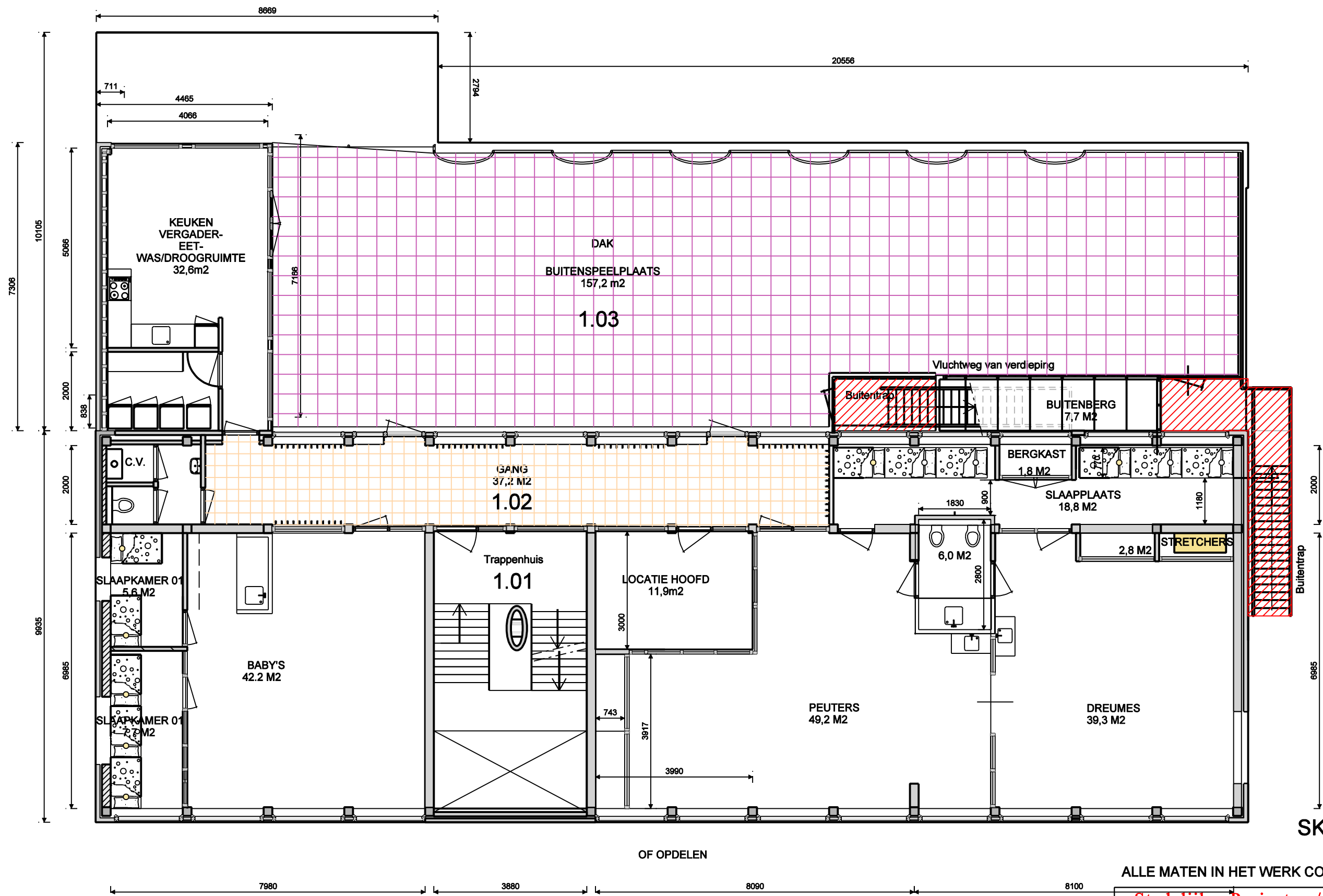


K.01 oefenruimte Delftwijk = 33 m²
K.02 opslagruimte = 16 m²

ALLE MATEN IN HET WERK CONTROLEREN CQ. TE METEN

Stedelijke Projecten / Projectmanagement			
Klein Heiligland 84, Haarlem • Postbus 511 • 2003 PB Haarlem • Telefoon 023-511 39 41 • Telefax 023-511 34 63			
JAN GIJZENKADE 305 - DE DOLFIJN BUURTGEBOUW			Stedelijke Projecten  Haarlem
KELDER NIEUWE SITUATIE			
ont.pers: MARTIN BUSKER	telefoon : 023 - 511 3941	datum : 19 november 2010	tek.nr. : 09
getekend: M.J.B.	telefoon :	gewijs. :	
ontwerp : Martin Busker	instructie :	werk nr. 10-01	
formaat : A3	schaal : 1:100		



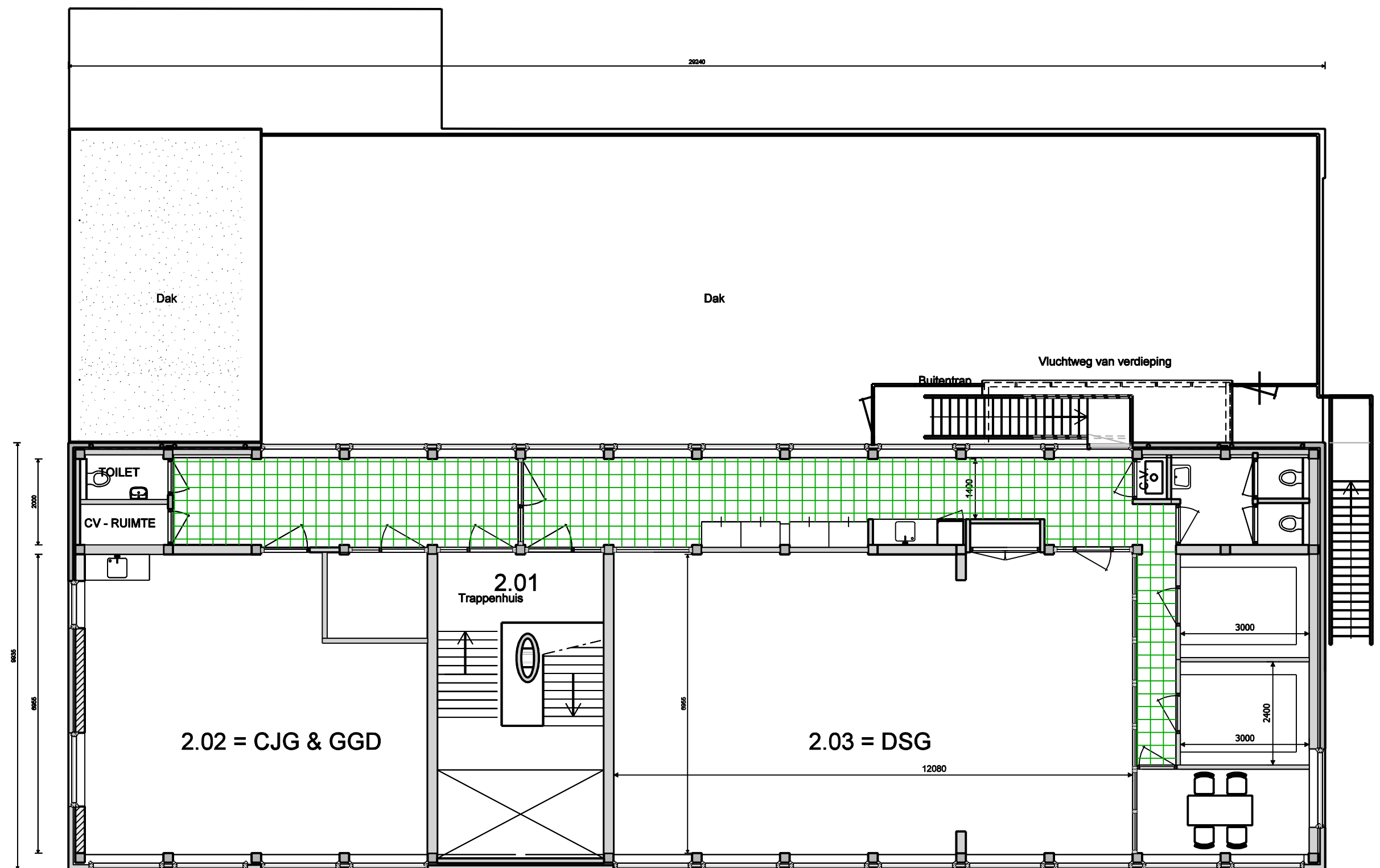


SKOS Binnen 272 m2
Buiten 165 m2

1E VERDIEPING

ALLE MATEN IN HET WERK CONTROLEREN CQ. TE METEN

Stedelijke Projecten / Projectmanagement			
Klein Heiligland 84, Haarlem • Postbus 511 • 2003 PB Haarlem • Telefoon 023-511 39 41 • Telefax 023-511 34 63			
JAN GIJZENKADE 305 - DE DOLFIJN BUURTGEBOUW			Stedelijke Projecten
1e VERDIEPING NIEUWE SITUATIE			
ontw.pers: MARTIN BUSKER	telefoon: 023-511 3941	datum: 19 november 2010	tek.nr.:
getekend: M.J.B.	telefoon:	gewijs.:	11
ontwerp: Martin Busker	krediteer.:	werk nr. 10-01	
formaat: A3	schaal: 1:100		



2.02 CJG 78 m²
2.03 DSG 153 m²

ALLE MATEN IN HET WERK CONTROLEREN CQ. TE METEN

2E VERDIEPING

Stedelijke Projecten / Projectmanagement
Klein Heiligland 84, Haarlem • Postbus 511 • 2003 PB Haarlem • Telefoon 023-511 39 41 • Telefax 023-511 34 63

JAN GIJZENKADE 305 - DE DOLFIJN BUURTGEBOUW

2e VERDIEPING NIEUWE SITUATIE

Stedelijke Projecten



Haarlem

ontw.pers: MARTIN BUSKER	telefoon: 023-511 3941	datum: 19 november 2010	tek.nr.:
getekend: M.J.B.	telefoon:	gewijs:	
ontwerp: Martin Busker	inrooster:	werk nr. 10-01	
formaat: A3	schaal: 1:100		

12