Gemeente Haarlem

# Informatienota

| | |
|---|---|
| **Onderwerp**<br>Stand van zaken uitvoering motie 'Geef Haarlem haar Joodse geschiedenis terug' | |
| Nummer | 2019/669970 |
| Portefeuillehouder | Roduner, F.J. |
| Programma/beleidsveld | 5.3 Overige Beheerstaken |
| Afdeling | Omgevingsbeleid / Vastgoed |
| Auteur | H. Alefs, K. Mense |
| Telefoonnummer | 023 511 5126 |
| Email | halefs@haarlem.nl |
| Kernboodschap | In de raadsvergadering van 8 november 2018 is de motie 'Geef Haarlem haar Joodse geschiedenis terug' aangenomen.<br><br>De motie draagt het college op de raad een notitie voor te leggen waarin de mogelijkheden en gevolgen worden geschetst voor een invulling van het voormalige Joodse gemeenschapshuis aan de Lange Wijngaardstraat 14, gerelateerd aan de Joodse geschiedenis van het pand. Een tweede deel van de motie vraagt het college om een werkgroep opdracht te geven een plan te bedenken om Haarlem haar Joodse geschiedenis terug te geven en daarvoor een stukje ambtelijke bijstand te verlenen.<br><br>Met deze informatienota informeert het college de commissie Ontwikkeling over de stand van zaken in de uitvoering van de motie en de vervolgstappen die nog genomen worden. |
| Behandelvoorstel voor commissie | Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling. |
| Relevante eerdere besluiten | - Nota Verkopen niet-strategisch woningbezit (2009/176160) in raadsvergadering van 28 januari 2010.<br><br>- Motie 26 '*Krakende Wetten*' aangenomen tijdens de Kadernota 2010 (2010/95401) in raadsvergadering van 21 juni 2010.<br><br>- Opinienota 'Scenario's voor gekraakte woningen in gemeentelijk eigendom' (2017/419381) in commissie Ontwikkeling van 24 mei 2018.<br><br>- Vastgoednota (2018/049829) in commissie Ontwikkeling van 22 februari 2018.<br>- Motie 9 '*Geef Haarlem haar Joodse Geschiedenis terug*' (2018/778698) |

| | |
|---|---|
| | aangenomen tijdens de begrotingsbehandeling van 2018 in raadsvergadering van 8 november 2018. |
| Besluit College<br>d.d. 10 september 2019 | 1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast.<br><br>de secretaris, de burgemeester, |

## 1. Inleiding

Het gebouw aan de Lange Wijngaardstraat 14 A t/m F is aangewezen als monument en is sinds 1951 in eigendom van de gemeente. Sinds 1976 wordt dit voormalige Joodse Gemeenschapshuis gekraakt. Op dit moment herbergt het gebouw vijf krakers en is sprake van achterstallig onderhoud.

In de commissie Ontwikkeling van 24 mei 2018 is de opinienota 'scenario's voor gekraakte woningen in gemeentelijk eigendom (2017/419381) besproken. De commissie heeft hierin haar voorkeur uitgesproken voor scenario 2: 'Kijken wat per geval mogelijk is', waarbij expliciet het verzoek aan het college is gedaan om allereerst in gesprek te treden met de zittende bewoners om de mogelijkheid van koop of huur te bespreken.

In de raadsvergadering van 8 november 2018 is de motie 'Geef Haarlem haar Joodse Geschiedenis terug' (2018/788698) aangenomen. Deze motie verzoekt het college een notitie voor te leggen waarin de mogelijkheden en gevolgen worden geschetst voor de toekomst voor het gebouw aan de Lange Wijngaardstraat, gerelateerd aan de Joodse geschiedenis van het pand. Een tweede deel van de motie vraagt het college om een werkgroep opdracht te geven een plan te bedenken om Haarlem haar Joodse geschiedenis terug te geven en daarvoor een stukje ambtelijke bijstand te verlenen.

Recent is het Comité Joods Erfgoed Haarlem (CJEH) opgericht. Het CJEH wil zich onder andere inzetten om mee te helpen een (nieuwe) bestemming voor het pand aan de Lange Wijngaardstraat te vinden.

## 2. Kernboodschap

Met deze nota informeert het college de commissie Ontwikkeling over de stand van zaken met betrekking tot de uitvoering van de motie en de vervolgstappen die nog genomen worden.

Om op een goede wijze invulling te kunnen geven aan de motie zijn de mogelijkheden van het pand in de breedte bekeken. Hierbij kunnen drie opties voor een toekomstige invulling van het pand worden benoemd:

- realisatie van zes à zeven woonappartementen;
- realisatie van vier woonappartementen in combinatie met een cultureel / maatschappelijke functie, waarmee het gebouw deels publiek toegankelijk wordt;
- realisatie van een cultureel / maatschappelijke functie voor het hele gebouw, waarmee het gebouw geheel publiek toegankelijk wordt.

Deze opties hebben verschillende consequenties en voor- en nadelen, mede in relatie tot de Joodse geschiedenis van het pand.

Een verdere verkenning naar de toekomstrichting voor het pand zal in een nota worden aangeboden aan de commissie Ontwikkeling. Op een aantal terreinen is hiervoor nog nader onderzoek nodig. Het college kiest hierbij de variant waarbij sprake is van gemengd gebruik (optie 2) als voorkeursvariant. De verdere verkenning zal zich in eerste instantie richten op deze variant. In het geval een externe partij optie 3 financieel haalbaar kan maken dan heeft deze variant ook de voorkeur van het college, naast optie 2.

In de genoemde nota voor de commissie Ontwikkeling zal ook aandacht besteed worden aan het tweede deel van de motie, de kansen voor het zichtbaar maken van de Joodse geschiedenis van Haarlem in meer algemene zin.

Het college betrekt het Comité Joods Erfgoed Haarlem bij de verdere uitwerking van de nota.

De planning is erop gericht om in het tweede kwartaal van 2020 de nota aan te bieden aan de commissie Ontwikkeling.

## 3. Achtergronden en stand van zaken

### *3.1 Inleiding*

Het pand aan de Lange Wijngaardstraat is gebouwd in 1887 als multifunctioneel gebouw voor de Joodse gemeenschap van Haarlem naar een ontwerp van D.E.L. Arend in classicistische stijl. Het gebouw bestaat uit twee (uitzonderlijk hoge) verdiepingen en een zolderverdieping. In het linkerdeel bevinden zich boven elkaar de voormalige leslokalen op de begane grond en een vergaderzaal / sociëteitsruimte op de verdieping. Het rechterdeel van het gebouw bood plaats aan een dienstwoning op de begaande grond en secretarie op de verdieping. Achter het gebouw bevond zich een rituele badgebouw (Mikwe), gesloopt in 1990-91.

*Huidige gebruik*
Het pand werd in 1951 door de gemeente Haarlem aangekocht en deed dienst als kantoor voor de verkeerspolitie. Na het vertrek van verkeerspolitie kwam het pand leeg te staan. Het pand wordt nu circa 40 jaar bewoond door krakers. De voormalige sociëteits- / vergaderruimte op de verdieping wordt bewoond door twee krakers. In zowel de voormalige secretariaatsruimte op de eerste verdieping als in de voormalige dienstwoning op de begane grond (rechterzijde gebouw) woont  een kraker. De voormalige leslokalen op de begane grond (linkerzijde gebouw) worden gekraakt en gebruikt als opslag.

Als uitvoering van scenario 2 van de opinienota '*Scenario's voor gekraakte woningen in gemeentelijk eigendom*' (2017/419381) zijn oriënterende gesprekken gevoerd met de zittende vijf krakers om de

mogelijkheden van een huurrelatie te bespreken. De resultaten van dit overleg worden opgenomen in de nota.

*Achterstallig onderhoud*
Bij het gebouw is sprake van sterk achterstallig onderhoud. Het Monumenten Advies Bureau heeft in opdracht van de gemeente een bouwkundige opname voor herstel van de Lange Wijngaardstraat 14 A t/m F gemaakt. Rekening houdend met de monumentale waarden van het gebouw hebben zij de herstelkosten geraamd op circa 600.000 euro. Verwacht wordt dat deze indicatie aan de lage kant is. Het college onderzoekt nog of dit een reële inschatting is. Hierbij zullen aanvullend ook kosten voor verduurzaming van het pand betrokken worden. De resultaten worden opgenomen in de nota.

*3.2 Architectuur- en cultuurhistorische waarden*

Om een scherper beeld te krijgen van de bouwkundige en cultuurhistorische waarden van het pand en de betekenis voor de Joodse geschiedenis in Haarlem is aanvullend onderzoek gedaan. In het bouwhistorisch onderzoeksrapport (bijlage 1) is de historie van het pand beschreven en zijn de aanwezige monumentale waarden in beeld gebracht met behulp van een waardenstelling. Deze bouwhistorische waardenstelling biedt houvast bij het beoordelen van eventuele wijzigingen en ingrepen aan het pand. Hiernaast worden in het rapport suggesties gedaan voor toekomstig gebruik.

Kort samengevat is zowel het exterieur als het interieur van het gebouw bijzonder waardevol en grotendeels in oorspronkelijke staat. Als gebouwtype is het Joodse Gemeenschapshuis zeldzaam. De gave, vrijwel oorspronkelijke toestand waarin het pand verkeert, interieur en exterieur, maakt het pand bijzonder behoudenswaardig. De specifieke indeling van het gebouw als Joodse Gemeenschapshuis en de hooggewaardeerde monumentale interieurwaarden vragen om een uiterst zorgvuldige benadering bij een herbestemming.

Behalve vanuit de architectuur- en bouwhistorie is het gebouw ook van groot belang vanwege de betekenis voor de Joodse Gemeenschap van Haarlem en Nederland aan het eind van de 19$^{de}$ en eerste helft van de 20$^{ste}$ eeuw. Het gebouw genoot binnen de Joodse gemeenschap, ook op landelijk niveau, faam en in het gebouw kwamen landelijke Joodse organisaties samen. Het gebouw is als ontmoetingsplaats voor de Joodse gemeenschap zeer betekenisvol. Met het verloren gaan van de synagoge aan de Lange Begijnenstraat is het gemeenschapshuis een van de weinige overblijfselen in materiële zin van de bloeiende vooroorlogse Joodse gemeenschap in Haarlem.

In het rapport wordt aangegeven dat bij een herbestemming gezocht kan worden naar een functie (of functies) waarbij de oorspronkelijke klaslokalen en de sociëteitsruimte op de verdieping (bovenzalen) weer in hun oude luister hersteld worden. Inpassing van woningen is voor met name de grote zaal op de verdieping niet wenselijk, aldus het rapport, vanwege de dan noodzakelijke te nemen maatregelen en opdelingen. Aangegeven wordt dat een Joods museum/informatiecentrum

vanuit cultuurhistorische perspectief passend zou zijn. Een combinatie van functies (met wonen in het minder diepe rechterdeel) wordt ook als mogelijke invulling benoemd in het rapport.

### *3.3 Comité Joods Erfgoed Haarlem*

In juli 2019 is het Comité Joods Erfgoed Haarlem (CJEH) opgericht. De algemene doelstelling van het Comité Joods Erfgoed Haarlem (CJEH) is het stimuleren van de belangstelling voor, de betrokkenheid bij en de kennis over de Joodse geschiedenis van Haarlem, en wat daarvan resteert aan materieel en immaterieel erfgoed in de huidige tijd.

Deze doelstelling wil het CJEH vooral realiseren door de overdracht en uitwisseling van informatie en door de samenwerking met personen en partijen binnen en buiten de Joodse wereld, in Haarlem en daarbuiten.

De directe aanleiding voor de oprichting van het CJEH is de actuele situatie rond het gebouw aan de Lange Wijngaardstraat. Het CJEH wil zich inzetten mee te helpen een (nieuwe) bestemming voor het gebouw te vinden, die de bijzondere Joodse geschiedenis van het gebouw eerbiedigt en weer zichtbaar maakt, en zo mogelijk in functionele zin aansluit bij de vroegere Joodse bestemming, zie ook bijlage 2.

Er vindt overleg plaats met het comité. Bij de verder uitwerking zullen de ideeën van het comité betrokken worden. Resultaten van het overleg met het comité worden opgenomen in de nota.

## 4 De verschillende opties

Om de mogelijkheden van het pand in de breedte in beeld te brengen zijn drie opties voor een toekomstige invulling benoemd.

*Optie 1: Wonen; realisatie van zes à zeven woonappartementen in het hele gebouw*
Bij deze optie wordt het gebouw opgesplitst in zes à zeven woonappartementen. Appartementen kunnen worden gerealiseerd in de voormalige leslokalen en sociëteitsruimte op de begane grond en eerste verdieping, op de zolderverdieping en in de voormalige dienstwoning en secretariaatsruimte in het rechterdeel van het gebouw.

Deze invulling biedt mogelijkheden voor de herhuisvesting van de huidige krakers in het pand zelf en zal daarmee ook uitvoering kunnen geven aan scenario 2 van de opinienota ‘Scenario’s voor gekraakte woningen in gemeentelijk eigendom’.

Nadeel van deze optie is dat met een dergelijke invulling weinig recht kan worden gedaan aan de geschiedenis en betekenis van het pand voor de Joodse gemeenschap en geschiedenis van Haarlem. Omdat het pand bij deze invulling niet publiek toegankelijk is en het gebruik niet verbonden is met

de geschiedenis van het pand.  Hiernaast past de realisatie van appartementen niet goed in de structuur van het gebouw waardoor de monumentale waarden onder druk komen en de potentie van het gebouw niet benut wordt.

*Optie 2: Gemengd gebruik; een publiek toegankelijke cultureel / maatschappelijke functie in combinatie met woonappartementen*
Bij deze optie krijgen de belangrijkste ruimtes van het gebouw (de leslokalen op de begane grond en de vergader- / sociëteitsruimte op de verdieping) een publiek toegankelijke cultureel / maatschappelijke functie. Op de zolderverdieping en in de voormalige dienstwoning en secretariaatsruimte worden woonappartementen gerealiseerd.

Ook deze invulling biedt mogelijkheden voor herhuisvesting van de huidige krakers in het pand zelf.

Met een gedeeltelijk cultureel / maatschappelijke functie zijn er mogelijkheden om de geschiedenis en betekenis van het pand toegankelijk en beleefbaar te maken. Dergelijke functies passen beter bij de ruimtelijke structuur van het gebouw. De monumentwaarden van de leslokalen en sociëteitsruimte kunnen hierdoor beter behouden blijven dan bij optie 1. De monumentenwaarden komen echter wel onder druk te staan door versnippering en inpassing van appartementen op de zolderverdieping.

*Optie 3: Een publiek toegankelijke cultureel / maatschappelijk functie voor het hele gebouw*
Bij deze optie krijgt het gehele gebouw een publiek toegankelijk karakter met een cultureel / maatschappelijke invulling. Hiermee krijgt het gehele gebouw een open karakter. Het huidig gebruik van wonen wordt hiermee beëindigd. Deze optie biedt geen kansen voor herhuisvesting van de zittende krakers in het pand zelf.

Met een cultureel / maatschappelijke functie zijn er maximale mogelijkheden de geschiedenis en betekenis van het pand toegankelijk en beleefbaar te maken. Deze bestemming past ook ruimtelijk het beste bij het gebouw en betekent dat een minder ingrijpende verbouwing nodig is waardoor de monumentale waarden niet onder druk komen te staan.

Een belangrijke vraag is in hoeverre deze optie financieel haalbaar is. Nog afgezien van de kosten voor herstel van het pand is in de huidige begroting van de gemeente geen budget beschikbaar om een functie vanuit de bestaande cultureel/ maatschappelijke beleidsprogramma's hier te huisvesten. Wanneer de gemeente het pand niet zelf in eigendom houdt zal een koper gevonden moeten worden die de aankoop-, herstel-, investerings- en exploitatiekosten rond kan krijgen.

***Programmering***
Bij de verdere uitwerking van optie 2 en 3 zal gekeken worden of er partijen zijn vanuit de culturele / maatschappelijke beleidsprogramma's die met hun programma passen bij de Joodse geschiedenis en

monumentale waarden van het gebouw. Het beeld op dit moment is dat er wel een passende ruimtevraag is, maar dat in de huidige begroting geen budget beschikbaar is voor de hierbij benodigde investeringskosten en subsidie voor de exploitatie- en huisvestingslasten.

Alternatief bij optie 2 en 3 is dat het pand met een cultureel / maatschappelijke functie op de markt gezet wordt. Hiermee kan de gemeente, na verkoop, weliswaar de functie bepalen maar minder sturen op de precieze programmering. Specifieke koppeling in het programma met de Joodse geschiedenis van het pand wordt daarmee mede afhankelijk van derden. Wanneer gekozen wordt voor verkoop van het pand kan breder gekeken worden dan alleen naar cultureel / maatschappelijke functies. Hierin zal dan gezocht moeten worden naar gebruik waarmee recht wordt gedaan wordt aan de Joodse geschiedenis en een gezonde exploitatie mogelijk is.

***Toekomstige eigendomssituatie***
Afhankelijk van de te kiezen invulling voor het pand is zowel behoud in eigendom als verkoop denkbaar. Bij optie 1 zal verkoop sowieso aan de orde zijn. Bij optie 2 en 3 is dit afhankelijk van de vraag of partijen vanuit de (culturele / maatschappelijke) beleidsprogramma's in het pand gehuisvest kunnen worden (zogenaamd strategisch vastgoed) of niet.

Mocht verkoop aan de orde zijn, dan speelt de vraag of het pand gelet op de monumentale en cultuurhistorische waarden, kan worden verkocht aan een partij die het behoud van monumentwaarden als doelstelling heeft. Hiervoor worden oriënterende gesprekken gevoerd.

Herstel van achterstallig onderhoud is, mede vanuit monumentenoogpunt, sowieso noodzakelijk. Bij verkoop van het pand zal een herstelverplichting meegegeven worden als voorwaarde aan een kopende partij.

***Oplossen van de kraaksituatie***
Optie 1 en 2 biedt kansen voor de herhuisvesting van zittende krakers in het pand zelf. Bij optie 3 bestaat deze mogelijkheid niet, bij deze optie kan wel gekeken worden naar alternatieve woonruimte. Daarbij zal ook gekeken worden binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Met het bieden van alternatieve woonruimte geeft het college uitvoering aan scenario 2 van de opinienota '*Scenario's voor gekraakte woningen in gemeentelijk eigendom*' (2017/419381).

Mocht blijken dat met (één van) de krakers geen akkoord wordt bereikt voor herhuisvesting, hetzij in het pand hetzij op een andere locatie, dan zal het college inzetten op een ontruimingsprocedure. Ervaring leert dat een dergelijke procedure een tijdsduur zal hebben van minimaal 1,5 jaar.

***Financiën***
Financieel zijn er verschillen tussen de opties. Globaal kan op dit moment het volgende worden opgemerkt. Bij verkoop van het gebouw (in ieder geval in optie 1) wordt het gebouw met een

herstelverplichting op de markt gezet. De benodigde kosten voor het wegwerken van achterstallig onderhoud en de investeringskosten zullen waarde drukkend zijn op de verkoop. Deze keuze heeft wel als gevolg dat de gemeente in haar eigen middelen geen geld hoeft te begroten voor het (achterstallig) onderhoud.

Dit geldt ook voor optie 2 en 3 wanneer het pand met een dergelijk programma in de verkoop wordt gezet. In dat geval zullen marktpartijen binnen het meegegeven functionele kader zelf een gezonde exploitatie moeten organiseren.

Wanneer, bij optie 2 en 3, vanuit de culturele / maatschappelijke beleidsprogramma's van de gemeente Haarlem partijen worden gevonden die passen bij het gebouw is verkoop niet aan de orde. Dit betekent dat de gemeente de noodzakelijke onderhoudskosten zelf draagt. Voor het verwezenlijken van het beleidsprogramma zal dan wel budget beschikbaar moeten komen. Hierbij moet gedacht worden aan investeringskosten en aan subsidie voor exploitatie- en huisvestingslasten. In de huidige begroting is hiervoor geen budget beschikbaar.

In de nota voor de commissie zullen de financiële consequenties en dekking verder in beeld gebracht worden.

**5. Voorkeursvariant college**

Gelet op de bevindingen zoals hierboven aangegeven kiest het college ervoor in eerste instantie te kijken naar optie 2 waarbij sprake is van gemengd gebruik met zowel wonen als een cultureel / maatschappelijke functie. Dit biedt ruimte om recht te doen aan de Joodse geschiedenis van het pand en lijkt financieel haalbaarder dan optie 3 (volledig cultureel / maatschappelijk programma). In de verdere verkenning zal dan ook met name gekeken worden naar de uitwerking van optie 2. In het geval een externe partij optie 3 financieel haalbaar kan maken dan heeft deze variant ook de voorkeur van het college, naast optie 2.

**6. Vervolgstappen**

De planning is erop gericht om in het tweede kwartaal van 2020 een nota met uitwerking aan te bieden aan de commissie Ontwikkeling.

Hiervoor zullen in ieder geval onderstaande onderwerpen nog onderzocht moeten worden.

- ***Verkennen cultureel / maatschappelijke ruimtevraag***
  Er zal gekeken worden of er vanuit culturele of maatschappelijke beleidsprogramma's ruimtevragen zijn voor het gebouw. Hiervoor worden de verschillende ruimtevragen van gesubsidieerde culturele instellingen in Haarlem onderzocht. Er zal bekeken worden of er

culturele partijen zijn die geschikt zijn om gehuisvest te worden in het pand. Ook zal de ruimtevraag vanuit het sociale domein globaal verkend worden.

Hiernaast zal oriënterend gekeken worden of er andere partijen zijn die geïnteresseerd zijn in het gebruik van het pand.

- ***Kosten achterstallig onderhoud en kostprijsdekkende huur***
  Bij zowel de variant van behoud in eigendom als bij verkoop zal inzichtelijk moeten zijn wat de kosten aan achterstallig onderhoud en benodigde investeringen voor verduurzaming bedragen. Afdeling Vastgoed is binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille reeds bezig met de laatste trancé van herijking van de meerjarenonderhoudsplanning (MJOP). Planning is dat het pand in oktober 2019 wordt geïnspecteerd, waarna een uitgewerkt MJOP van het pand zal volgen. Op basis van deze MJOP (met kostenraming aan achterstallig onderhoud) zal ook de kostprijsdekkende huur berekend kunnen worden ten behoeve van de mogelijke ruimtevragen.

- ***Verkennen alternatieve woonruimte zittende krakers binnen eigen vastgoed portefeuille***
  Bij alle drie de varianten zal gekeken worden naar de mogelijkheden voor alternatieve woonruimte voor de zittende krakers, hetzij in het pand zelf (optie 1 en 2) hetzij elders (optie 3). Beperkingen, waaronder de betaalbaarheid van de alternatieve woonruimte voor de zittend krakers, zal hierbij betrokken worden. Met de zittende krakers wordt verder overleg gevoerd.

- ***Eerste verkenning van de mogelijkheden voor aankoop door een organisatie die behoud monumentwaarden als doelstelling heeft***
  Aangezien in de verschillende opties verkoop van het pand aan de orde kan zijn, is het relevant te verkennen in hoeverre verkoop aan een partij die het behoud van monumentwaarden als doelstelling heeft een optie is. Het college voert oriënterende gesprekken met diverse partijen die zich hard maken voor het behoud van architectonische of historisch belangrijke gebouwen. Deze gesprekken hebben als insteek om te bezien wat voor hen redenen en mogelijkheden zouden kunnen zijn om het pand aan de Lange Wijngaardstraat 14 in eigendom te verkrijgen en welke mogelijkheden hierbij mogelijk ontstaan om in het gebruik de Joodse historie een plek te geven. Resultaten van deze gesprekken worden meegenomen in de nota.

- ***Verder gesprek Comité Joods Erfgoed Haarlem***
  Bij de verdere verkenning zal het college in gesprek blijven met het Comité Joods Erfgoed Haarlem. Ideeën en plannen die naar voren worden gebracht door het comité worden betrokken bij de nota.

**6. Bijlagen**

1 Bouwhistorisch onderzoek Lange Wijngaardstraat
2 Doelstellingen Comité Joods Erfgoed Haarlem