



Collegebesluit

Onderwerp	
Huurovereenkomst met Stichting Slachthuis voor het nieuwe popcentrum Slachthuis (Rockplein 4, 6 en 8)	
Nummer	2022/810567
Portefeuillehouder	De Raadt, E.
Programma/beleidsveld	5.3 overige beheerstaken
Afdeling	Vastgoed
Auteur	van de Wiel, R.
Telefoonnummer	023-5115260
Email	rvandewiel@haarlem.nl
Kernboodschap	In 2018 heeft de raad besloten om € 4.300.000,- inclusief btw-kosten vrij te geven voor renovatie en verbouwing van een deel van gebouw E op het Slachthuissterrein ten behoeve van het Popcentrum Slachthuis. Deze werkzaamheden zijn inmiddels vergevorderd en de eindoplevering is gepland in de eerste helft van september. De gemeente gaat het popcentrum niet zelf exploiteren; hiervoor is vanuit de initiatiefnemers (Patronaat en Hart) Stichting Slachthuis opgericht. De gemeente is dan ook voornemens om een huurovereenkomst aan te gaan met deze stichting. Conform artikel 160, eerste lid aanhef en onder e Gemeentewet; artikel 171 Gemeentewet is het een bevoegdheid van het college van B&W om in te stemmen met een verhuur voor een aanvangshuurprijs van € 230.391,- per jaar (geen btw-belaste verhuur).
Behandelveorstel voor commissie	Niet van toepassing (publicatie op B&W-besluitenlijst)
Relevante eerdere besluiten	- Brief "Reactie bedrijfsplan Hart/Patronaat voor Popcentrum Haarlem" (2017/502979) aan commissie Ontwikkeling 2 november 2017. - Vrijgeven krediet Popcentrum en aanbesteding Slachthuissterrein (2017/614068) in raadsvergadering 15 februari 2018 - Informatienota exploitatie Patronaat en Popcentrum (2021/86817) in commissie Ontwikkeling 18 maart 2021
Besluit College d.d.17 juli 2022	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. Tot verhuur van ca. 1.495 m² bruto vloeroppervlak verdeeld over de adressen Rockplein 4, 6 en 8, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie E, perceelnummers (respectievelijk) 7547, 7548 en 7549 voor een aanvangshuurprijs van € 230.391,- per jaar (niet btw-belast), voor een initiële periode van 10 jaar met vervolgens een periode van 5 jaar, en daarna telkens 1 jaar, met ingang van 16 september 2022 middels de bijgevoegde huurovereenkomst.



Collegebesluit

	de secretaris,	de burgemeester,
--	----------------	------------------

1. Inleiding

In 2014 heeft de gemeenteraad via de motie 'Abbattoirlem' (2014/429471) het college opgeroepen om de mogelijkheid tot vestiging van een 'popschool' met les- en oefenruimtes en aanverwante activiteiten en faciliteiten op het Slachthuisterrein te verkennen, samen met initiatiefnemers Hart en Patronaat. Dit heeft geleid tot een door Hart en Patronaat geschreven bedrijfsplan dat begin 2017 met de raad is gedeeld.

Op basis van deze plannen is in 2017 door de raad een aantal opties besproken voor de gewenste eigendomssituatie waarbinnen het nieuwe popcentrum het beste zou kunnen worden gerealiseerd. Begin 2018 heeft de raad het collegevoorstel ingestemd met het raadsstuk om het Slachthuisterrein aan te besteden en integraal te laten herontwikkelen, waarbij tevens is besloten een deel van gebouw E van ca. 1.495 m² bruto vloeroppervlak in eigendom te houden om hierin het popcentrum te realiseren. Hiertoe is een investeringsbudget van € 4.300.000,- inclusief btw-kosten vrijgegeven.

Op 18 maart 2021 is in de commissie Ontwikkeling de exploitatie van het popcentrum besproken. Zoals in het bedrijfsplan al was aangegeven, is ten behoeve van de exploitatie van het popcentrum een nieuwe stichting opgericht, waar Patronaat en Hart nauw bij betrokken blijven, als samenwerkingspartners en huurder. Met deze stichting wordt nu een huurovereenkomst afgesloten waarin de afspraken en verantwoordelijkheden van huurder en verhuurder worden vastgelegd.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

1. Tot verhuur van ca. 1.495 m² bruto vloeroppervlak verdeeld over de adressen Rockplein 4, 6 en 8, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie E, perceelnummers (respectievelijk) 7547, 7548 en 7549 voor een aanvangshuurprijs van € 230.391,- per jaar (niet btw-belast), voor een initiële periode van 10 jaar met vervolgens een periode van 5 jaar, en daarna telkens 1 jaar, met ingang van 16 september 2022 middels de bijgevoegde huurovereenkomst.

3. Beoogd resultaat

Met de verhuur aan Stichting Slachthuis geeft het college invulling aan de hierboven genoemde motie en daarmee aan de wens van de raad om de Haarlemse popscene te ondersteunen en verder te laten groeien. Tevens wordt beoogd dat met deze invulling op het Slachthuisterrein een mix van functies ontstaat met onder meer woningbouw, culturele bedrijvigheid en muziekonderwijs.



Collegebesluit

4. Argumenten

1. Verhuur aan Stichting Slachthuis sluit aan bij Cultuurplan 2022-2028

De plannen van Stichting Slachthuis passen bij verschillende ambities die zijn geformuleerd in het cultuurplan 2022-2028, waaronder het versterken van cultuureducatie, het bieden van ruimte en zichtbaarheid voor cultuurmakers en creativiteit in de stad, en het ondersteunen van programmering van culturele ontmoetingsplekken in de wijk.

2. De huurprijs is kostprijs dekkend.

Stichting Slachthuis huurt voor een kostprijsdekkende huur (KPDH). Daarmee wordt het vigerende vastgoedbeleid van de gemeente gevolgd. Omdat de stichting op basis van haar activiteiten niet kan voldoen aan het 90%-criterium dat voorwaarde is voor btw-belaste verhuur, is de huurprijs niet belast met btw. Hier is rekening mee gehouden bij het vaststellen van de KPDH. De stichting ontvangt een huursubsidie van € 170.391,- vanuit het beleidsprogramma Cultuur. De exploitatie van het popcentrum evenals het huurdersonderhoud worden volledig gedragen door de stichting.

3. Verplichtingen en verantwoordelijkheden worden duidelijk vastgelegd.

Met deze huurovereenkomst worden de verplichtingen en verantwoordelijkheden van huurder en verhuurder duidelijk vastgelegd, zodat hierover geen discussie kan ontstaan. Tevens wordt verwezen naar de visie en doelstellingen die voor het popcentrum in 2016 zijn geformuleerd.

4. Financiën

De verhuurbaten van € 230.391,- per jaar zullen worden geboekt op het product Vastgoedbeheer (5305). De baten en kosten hebben geen consequenties voor de gemeentelijke begroting.

5. Risico's en kanttekeningen

De oplevering heeft nog niet plaatsgevonden

Omdat de oplevering nog niet heeft plaatsgevonden, bestaat er een risico dat de oplevering vertraging oploopt of dat het uiteindelijke pand niet volledig voldoet aan het definitieve ontwerp (DO). De werkzaamheden zijn echter inmiddels zo vergevorderd, dat (grote) uitloop van de oplevering onwaarschijnlijk is. Ook de kans op (grote) afwijkingen van het DO is in het huidige stadium zeer beperkt. We kiezen er voor de huurovereenkomst nu aan te gaan zodat de Huurder te tijd heeft om de benodigde vergunningen en aansluitingen te regelen voordat zij het pand betrekken. Mocht er onverhoopt toch sprake zijn van uitloop van de werkzaamheden, dan wordt dit ondervangen door een opschortende voorwaarde, waardoor de huurovereenkomst blijft bestaan, maar de ingangsdatum kan worden aangepast.

De horecavergunning is nog in aanvraag

Het vigerende bestemmingsplan biedt – gezien de ligging in een woonomgeving – beperkte mogelijkheden voor horeca-exploitatie. Een ondergeschikte horecavergunning past wel binnen het bestemmingsplan en het bedrijfsplan van Stichting Slachthuis, waardoor het voor een klein podium



Collegebesluit

voor beginnende bands, lezingen en andere kleinschalige evenementen mogelijk wordt om een dekkende exploitatie te krijgen, als aanvulling op de overige functies (oefenruimtes en lesruimtes). Deze horecavergunning moet worden aangevraagd.

Risico is nihil, maar de aanvraag kan altijd nog niet vergund worden. Wanneer dit het geval is kan Stichting Slachthuis altijd nog een beroep doen op de ontbinde voorwaarde in de huurovereenkomst.

6. Uitvoering

Na het besluit zal de huurovereenkomst worden ondertekend door de directeur-bestuurder van Stichting Slachthuis en door de burgemeester. De afdeling Vastgoed zal de huurovereenkomst beheren.

7. Bijlagen

1. Huurovereenkomst CON-22079
2. Verhuurtekening met nummer 2022/138-046 d.d. 17-06-2022