

Van: Bertjan Schaminée<lichtfabriek@lichtfabriek.nl>
Aan: <info@lichtfabriek.nl>
Datum: 4/13/2010 3:21
Onderwerp: achtergrondinformatie Fortress/Lichtfabriek
Bijlagen: Brief Gemeenteraad 2010.pdf

Geachte raadsleden,

In de raadsvergadering van a.s donderdag 15 april zal de fractie van GroenLinks vragen stellen over de kwestie met projectontwikkelaar Fortress en het Nieuwe Energie terrein/ de Lichtfabriek. Om u volledig te informeren, menen wij dat het zinvol kan zijn wanneer u over alle achtergrondinformatie kunt beschikken. U treft die hierbij aan.
Met vriendelijke groet,

De Lichtfabriek
Bertjan Schaminée
T. 023 5400288
M. 06 53586186
Bertjan@lichtfabriek.nl
www.lichtfabriek.nl

Aan de raad van de Gemeente Haarlem
Aan het toekomstige college van BenW
c.c. media

Raad en college kunnen Lichtfabriek (nog) redden!

De Lichtfabriek op het terrein van Nieuwe Energie in de Waarderpolder is in ernstige problemen. De monumentale panden verkeren bouwkundig in een dramatisch slechte staat. De huidige eigenaar, projectontwikkelaar Fortress, en de voorgangers, hebben acht jaar lang geen onderhoud gepleegd. Dit en het ontbreken van geluidsisolatie maken de bedrijfsvoering van de Lichtfabriek als cultureel bedrijvencentrum onmogelijk.

De maatschappelijke functie van de Lichtfabriek rechtvaardigt een snelle daadwerkelijke tussenkomst van de gemeente. Daarom doen wij een beroep op college en gemeenteraad. Het publieke belang overstijgt verre het civiele karakter van de verhouding tussen verhuurder/ ontwikkelaar en huurder/de Lichtfabriek. De gemeente heeft het cultureel bedrijvencentrum jarenlang naar voren geschoven als een toonbeeld van succesvolle privaat/publieke samenwerking.

Behoud van een gerestaureerde Lichtfabriek betekent behoud van een cultureel bedrijvencentrum, van een plek voor (dance) evenementen, voor bedrijfspresentaties, beurzen en last but not least, voor de congressen en symposia die de gemeente Haarlem zo graag binnen haar stadsgrenzen ziet komen.

De gemeente moet de projectontwikkelaar houden aan de voorwaarden tot renovatie die in 2002 gesteld zijn bij de verkoop van de panden. Fortress negeert alle gemaakte afspraken, stagneert en traineert de ontwikkeling van dit gebied en kiest alleen voor de ontwikkeling van lucratieve nieuwbouwprojecten op het terrein, terwijl de monumentale panden wegwijnen en definitief verloren dreigen te gaan.

Directie Lichtfabriek BV
E.J.M. Schaminée
J.W Brugman

Voor een compleet beeld

Enkele belangrijke feiten

- **November 2000:** intentieovereenkomst gemeente/IMCA voor de ontwikkeling van een cultureel bedrijvencentrum op het voormalige EBH terrein in Haarlem.
- **Juni 2001:** concept stichting beheer cultureel bedrijvencentrum tussen gemeente Haarlem en Haarlem Energy BV voor ruimten welke bedoeld zijn voor podia en zaalactiviteiten
- **Februari 2002:** concept Beheerorganisatie Nieuwe Energie
- **April 2002:** verkoop alle panden op het terrein aan Imca vastgoed. In de koopovereenkomst staat expliciet de renovatieplicht op korte termijn.
- **Juli 2005:** Concept Stichting Beheer Cultureel Bedrijvencentrum Nieuwe Energie
- **Aankoopsom** voor alle panden (Lichtfabriek, Nieuwe Vide, Meterhuis, Directiegebouw, Zuiveringshal, Havenwoning) tezamen: € 226.890,11, grond: € 816.804,39 Het hele terrein inclusief opstallen komt voor € 1.043.694.50 in handen van Imca Vastgoed. Imca Vastgoed wordt Maeyveld en Maeyveld wordt overgenomen door Fortress. De panden wisselen van eigenaar, de Lichtfabriek blijft huurder. Maar bij iedere nieuwe huisbaas moet de Lichtfabriek de projectontwikkelaar herinneren aan de renovatie verplichting – waarop ook de lage verkoopprijs gebaseerd is.
- **Geluidsisolatie:** in 2006 sluiten gemeente, Fortress en de Lichtfabriek een ‘driehoeksovereenkomst’, waarbij de partijen ieder een bedrag van € 100.000 beloven in te brengen voor theatertechnische voorzieningen en op uitdrukkelijk verzoek van de ontwikkelaar aan gebouwgebonden geluidsisolatie van het Oliehuis. Dit om culturele instellingen in Haarlem tegen gereduceerde tarieven te kunnen faciliteren en om te voorkomen dat de bewoners in het aanpalende Drostekwartier ernstige geluidsoverlast ondervinden. De projectontwikkelaar stemt toe om een gebouwgebonden investering te doen voor de geluidsisolatie. De gemeente en de Lichtfabriek komen de overeenkomst na, de projectontwikkelaar tot op heden niet. De Lichtfabriek heeft Fortress bedreigd met een kort geding, maar dit (nog) niet doorgezet om de onderhandelingen tussen de gemeente en Fortress niet te frustreren.

Aan de raad van de Gemeente Haarlem
Aan het toekomstige college van BenW
c.c. media

- 1 november 2009: de Lichtfabriek stelt Fortress in gebreke en schort de huurbetalingen op tot het moment dat Fortress zijn toezeggingen nakomt op het gebied van casco-herstel en geluidsisolatie
- 18 februari 2010: Fortress doet aan de Lichtfabriek een huuraanbieding voor € 285.753.- per jaar voor Oliehuis en Energiehuis zonder Turbinehal. De onderliggende cijfers op basis waarvan deze prijs tot stand is gekomen, worden niet door Fortress verstrekt.

Een paar vragen en antwoorden

De Lichtfabriek is toch een gewoon commercieel bedrijf? Waarom moet de gemeente Haarlem bij de problemen van de Lichtfabriek worden betrokken?

Het cultureel bedrijvencentrum de Lichtfabriek is een privaat- publiek samenwerkingsproject. Het hele terrein van Nieuwe Energie moet ontwikkeld worden tot een centrum voor de creatieve industrie. De Lichtfabriek fungeert daarbij als aanjager en heeft een aanzuigende werking op creatieve bedrijven en culturele instellingen. In de afgelopen tien jaar werden gemeentebesturen uit Nederland en Europa uitgenodigd om kennis te nemen van dit project. Deze ontwikkeling heeft alleen kans van slagen als alle drie de partijen - projectontwikkelaar, gemeente en gebruikers - zich ervoor blijven inzetten.

Wat is de reden dat de projectontwikkelaar het casco- herstel niet uitvoert?

Belangrijkste reden is dat partijen (Fortress en Lichtfabriek) niet tot een overeenkomst komen over de kosten van de renovatie en wie die moet betalen. De panden zijn te duur aangekocht en alle kosten uit het verleden worden doorberekend aan de huurder. Fortress heeft een huuraanbieding gedaan van €285.753,- per jaar (€ 188 pm2.) (VGL Nieuwbouw Patronaat €134 pm2). De Lichtfabriek heeft deze aanbieding door onafhankelijke adviseurs laten doorrekenen en daaruit blijkt dat Fortress de kosten voor de verwerving van **alle panden** (dus niet alleen die van het cluster dat de Lichtfabriek huurt) plus **alle grond** van het hele terrein in de huurprijs heeft verwerkt. In het advies van de vastgoed-experts valt te lezen:

Aan de raad van de Gemeente Haarlem
Aan het toekomstige college van BenW
c.c. media

"Een huurprijs van € 188,- per vierkante voor een object met beperkte gebruiksmogelijkheden (bestemming: Maatschappelijke Doeleinden) is zonder enige twijfel bovenmarktconform. Op basis van de onderliggende gegevens zou een huurprijs van €149.000 per jaar (98.- per m2) in de rede liggen. De gecommuniceerde prijzen liggen ter illustratie ver boven het markthuurniveau, waarvoor eersteklas kantoorruimte in Haarlem wordt aangeboden (circa € 170,- exclusief diverse incentives). Op basis van langjarige ervaring in de sector 'culturele bedrijvigheid' kunnen wij met een gerust hart zeggen dat de financiële draagkracht van culturele bedrijven het niet toelaten om deze extreem hoge prijzen te betalen! Dit is wel de huurdersgroep waar Fortress op basis van de planologische bestemming zich op moet richten."

Wat is het maatschappelijk belang van de Lichtfabriek voor Haarlem?

*** Veiligheid**

Met het –tot voor kort - organiseren van dance-parties droeg de Lichtfabriek direct bij aan de veiligheid in de binnenstad. De politie was in staat grote groepen jongeren intensief te monitoren en voorkwam dat groepen in de binnenstad gingen rondzwerven.

*** Culturele klimaat**

De Lichtfabriek faciliteert een aanzienlijk aantal culturele instellingen en scholen door de locatie aan te bieden voor voorstellingen, exposities, concerten. De Lichtfabriek sponsort deze instellingen waar mogelijk en stelt zoveel mogelijk de zaal en techniek 'om niet' ter beschikking. De kosten worden uit eigen exploitatie opgebracht. Behalve de eenmalige bijdrage aan techniek ontvangt de Lichtfabriek geen subsidie .

*** Leerwerkplek en begeleiding van probleemjongeren**

Het organiseren en technisch begeleiden van dance parties heeft een grote aantrekkingskracht op jongeren. De Lichtfabriek biedt hun een betaalde werkplek waardoor ze kennismaken met de techniek, de horeca en discipline leren. Door deze leuke maar zware praktijkervaring worden probleemjongeren en vroegtijdige schoolverlaters gemotiveerd om een diploma te halen. In de creatieve functies biedt de Lichtfabriek permanent stages aan studenten van InHolland en het MA uit Amsterdam.

*** Werkgelegenheid**

De Lichtfabriek verschaft veel bedrijven uit Haarlem en de directe omgeving inkomsten. Bij grote evenementen zoals voor de tv-shows *Holland Next Top Model – Woonawards* worden AV-bedrijven, cateraars, verhuurbedrijven, decor- en stylingbedrijven ingeschakeld. Zij kunnen aanzienlijke omzetten genereren. Indirect draagt dit bij aan de werkgelegenheid in Haarlem.

Aan de raad van de Gemeente Haarlem
Aan het toekomstige college van BenW
c.c. media

*** Haarlem promotie**

Door de grote TV-shows en de evenementen voor internationale bedrijven en congressen draagt de Lichtfabriek bij aan de profilering van Haarlem als dynamische cultuurstad.

*** Instandhouding monumentale gebouwen**

Vanaf de oprichting in 1997 heeft de Lichtfabriek de monumentale panden geconserveerd. Daarmee is het industriële erfgoed bewaard gebleven. De panden die de Lichtfabriek niet heeft gehuurd moeten als verloren worden beschouwd, met uitzondering van het Meterhuis. Klein en groot onderhoud is door de Lichtfabriek uit eigen middelen betaald. Dat heeft niet kunnen voorkomen dat de panden in slechte staat verkeren. Zonder inkomsten kan de Lichtfabriek dit onderhoud niet langer voor haar rekening nemen. Reden te meer om de projectontwikkelaar op zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid te wijzen en na tien jaar nu eens haast te maken met het herstel.

Wat ziet de Lichtfabriek zelf als oplossing en wat kan zij zelf daaraan bijdragen?

Om te kunnen overleven moet de Lichtfabriek op zeer korte termijn haar bedrijf weer kunnen uitoefenen en inkomsten verwerven.

Die situatie kan als volgt worden bereikt;

1. Fortress trekt zijn eerste huuraanbieding in en komt met een marktconforme huurbedrag van ca. 150.000 op jaarbasis na renovatie. Een bedrag dat voor de Lichtfabriek als cultureel bedrijvencentrum is op te brengen.
2. Fortress start nog deze zomer met het casco-herstel waartoe ook de geluidisolatie van het Oliehuis behoort.

Wanneer Fortress hiertoe niet bereid is, zou de gemeente kunnen overwegen het initiatief weer naar zich toe te trekken en Fortress er toe bewegen de panden af te waarderen en deze aan de gemeente over te dragen. Vervolgens zou een (of meer) betrouwbare partijen kunnen worden gezocht om dit gebied mee te ontwikkelen. Met de toegezegde euroton van Fortress zou de Lichtfabriek in dat geval de meest noodzakelijke reparaties en de geluidsisolatie in eigen beheer kunnen en willen uitvoeren.