



**Gemeente
Haarlem**



MEMO

**Een nieuwe toekomst voor het voormalige Joods
Gemeentegebouw**

Lange Wijngaardstraat 14

9 november 2021

1.	Inleiding	3
2.	Haalbaarheidsonderzoek Stadsherstel en plannen van de Stichting Joods Gemeentegebouw	4
2.1	Nieuwe functies voor het voormalige Joods Gemeentegebouw	4
2.2	Herstel achterstallig onderhoud, restauratie en verduurzaming	5
2.3	Stichting Joods gemeentegebouw Haarlem	6
3.	Reactie en uitvoeringsaspecten	7
3.1	Planologische aspecten en procedure	7
3.2	Monumentenaspect	7
3.3	Stichting Joods gemeentegebouw Haarlem	8
3.4	Beëindigen kraaksituatie	9
3.5	Financiële berekening verkoopwaarde	9
3.6	Een-op-een verkoop aan Stadsherstel	10
4.	Afspraken met Stadsherstel bij verkoop van het pand en vervolgstappen	12
4.1	Te maken afspraken met Stadsherstel	12
4.2	Vervolgstappen	13
	Bijlagen	14
1.	Bouwhistorische onderzoek Monumenten Adviesbureau	14
2.	Doelstellingen Stichting Joods Gemeentegebouw Haarlem	14
3.	Beleidsplan Stichting Joods Gemeentegebouw Haarlem	14
4.	Een overweldigend gevoel, het Joods Gemeentegebouw– Wim de Wagt	14

1. Inleiding

Het gebouw aan de Lange Wijngaardstraat 14 is in 1880 door de Joodse Gemeente gebouwd als gemeenschapshuis. Het gebouw is sinds 1951 in eigendom van de gemeente Haarlem en werd gebruikt door de verkeerspolitie. Vanaf 1975 kwam het pand leeg te staan en werd gekraakt door een aantal kunstenaars. Tot voor kort herbergde het gebouw krakers en was sprake van sterk achterstallig onderhoud. Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument.

Voor de toekomst van het voormalige Joods Gemeentegebouw aan Lange Wijngaardstraat 14 is de haalbaarheid van restauratie en herbestemming onderzocht. Bij de herbestemming is uitgegaan van een gemengd gebruik met appartementen en een openbaar toegankelijke functie waarbij zoveel mogelijk invulling gegeven wordt aan de bijzondere geschiedenis van het pand. Een en ander zoals aangegeven in de informatienota Stand van zaken uitvoering motie 'Geef Haarlem haar Joodse geschiedenis terug' (BBV 2019/669970) die besproken is in de commissie Ontwikkeling op 16 oktober 2019.

Voorafgaand aan het onderzoek is een consultatieronde gedaan om te kijken of vanuit de gemeentelijke beleidsprogramma's zelf concrete ruimtevragen voor het pand bestaan. Dit blijkt niet het geval. In lijn met het gemeentelijk vastgoedbeleid ten aanzien van niet-strategisch vastgoed is daarom uitgegaan van verkoop van het pand. Gelet op de specifieke geschiedenis van het pand is aan de Nederlands Israëlitische Gemeente (NIG) Noord-Holland Noordwest gevraagd of zij interesse hebben in het huren dan wel verwerven van het pand aan de Lande Wijngaardstraat 14. Voor beide hebben zij aangegeven dat dit niet het geval is.

Bij de verdere voorbereiding is geen maatschappelijke organisatie vanuit de gemeentelijke beleidsdoelen gevonden die een cultureel / maatschappelijke bestemming voor het gehele gebouw haalbaar kan maken. Tegen deze achtergrond is uitgegaan van gemengd gebruik en verkoop van het pand.

Voor het onderzoeken van de mogelijkheden van het pand is Stadsherstel Amsterdam N.V. (hierna: Stadsherstel) gevraagd een haalbaarheidsonderzoek naar de herbestemming te doen (bijlage 2 bij het collegebesluit). Uitgaande van gemengd gebruik (appartementen en openbaar toegankelijke functies). Eerder is in overleg met de gemeente door Monumenten Adviesbureau een bouwhistorische onderzoek gedaan naar het pand (bijlage 1 bij deze memo). Naar aanleiding van de ontwikkelingen rond het pand is de stichting Joods Gemeentegebouw Haarlem (hierna 'de stichting' genoemd) opgericht. De doelstellingen van de stichting zijn opgenomen in bijlage 2 van deze memo). De stichting heeft een beleidsplan gemaakt voor een Joods-historisch, educatief en museaal centrum, annex cultureel platform (bijlage 3 bij deze memo).

Ten aanzien van de kraaksituatie is verder overleg gevoerd met de krakers en zijn alternatieve woonruimtes verkend.

In deze memo wordt ingegaan op verschillende aspecten die een rol spelen bij het herstel, de herbestemming en de verkoop van het pand alsmede de beëindiging van de kraaksituatie. Na een beknopte samenvatting van het haalbaarheidsonderzoek van Stadsherstel en de plannen van de stichting (hoofdstuk 2) is aangegeven hoe hier tegenaan gekeken wordt vanuit de gemeente en wordt ingegaan op enkele aspecten die bij de uitvoering van belang zijn (hoofdstuk 3). Tot slot wordt ingegaan op de afspraken die bij verkoop met Stadsherstel gemaakt worden en de vervolgstappen (hoofdstuk 4).

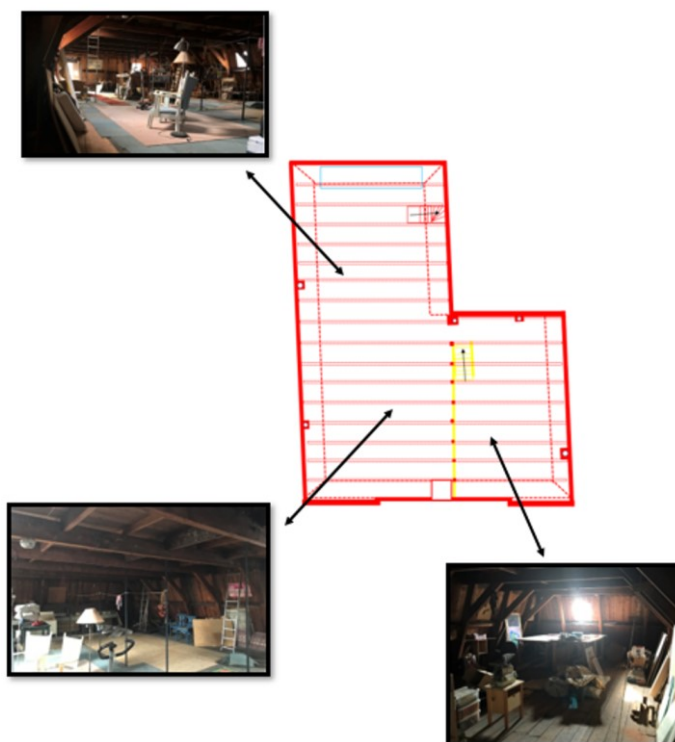
2. Haalbaarheidsonderzoek Stadsherstel en plannen van de Stichting Joods Gemeentegebouw

Stadsherstel heeft in overleg met de gemeente de haalbaarheid van restaureren / herstel en herbestemming van het pand onderzocht. Hieronder wordt beknopt ingegaan op de aspecten die in het haalbaarheidsonderzoek en de plannen van de stichting naar voren komen.

2.1 Nieuwe functies voor het voormalige Joods Gemeentegebouw

Op basis van een schetsontwerp door architectenbureaus Rappange & Partners heeft Stadsherstel een plan voor een nieuwe invulling van het voormalige Joods Gemeentegebouw gemaakt, uitgaande van appartementen en een deels openbaar toegankelijke functie, restauratie van het pand en een gezonde exploitatie.

In de voormalige dienstwoning, secretariaat ruimte (rechterzijde van het gebouw) en op de zolderverdieping zijn 5 woningen geprojecteerd. Variërend in grootte tussen 55 – 75 m² en met een huurprijs van 760 – 1.100 euro per maand. Huurprijzen die liggen in het middenhuursegment.



Figuur 1 Impressie van de zolderverdieping waar drie woonappartementen moeten komen.

In de dubbele zaal op de eerste verdieping is ruimte voorzien voor de stichting om een educatie- en herinneringscentrum te realiseren.

De voormalige leslokalen op de begane grond kunnen gebruikt worden als kantoor- en / of bedrijfsruimten met de gedachte dat deze zoveel mogelijk een publiek toegankelijk karakter hebben.

Deze voormalige leslokalen worden ontsloten via de toegang aan de linkerzijde van het pand. Een brede gang voert naar een trap naar de eerste verdieping. Achterin zou een lift geplaatst kunnen worden, zodat de verdieping ook rolstoeltoegankelijk wordt. In deze gang is ook nog plaats voor twee toiletten. Bovendien kan er met een aan te brengen insteekverdieping nog een opslag worden gecreëerd.

De woningen en ruimten op de begane grond dragen bij in de kosten zodat de maatschappelijke en culturele programmering op de eerste verdieping mogelijk wordt.



2.2 Herstel achterstallig onderhoud, restauratie en verduurzaming

Naast een nieuw gebruik gaat het plan van Stadsherstel uit van het herstel van het achterstallig onderhoud van het pand en het gedeeltelijk in oude staat herstellen. Een deel van het cascoherstel heeft inmiddels plaatsgevonden in opdracht van de gemeente. Het casco herstel door Stadsherstel is voornamelijk gericht op voegwerkherstel, groot onderhoud dakbedekking (mogelijk in combinatie met ophoging van het dak, indien dat voor de woonfunctie noodzakelijk is) en goten. Met betrekking tot het interieur bestaan de werkzaamheden uit het restaureren (consolideren, in stand houden) van de aanwezige historische elementen en het gedeeltelijk terugbrengen, in oude staat herstellen. Dit laatste geldt in het bijzonder voor de dubbele zaal op de verdieping. Voor het

stucwerkherstel van deze ruimtes zijn de beoogde werkzaamheden nader uitgewerkt. Nader onderzoek, onder andere naar de wandafwerking, de afwerking van de leslokalen op de begane grond en het kleurgebruik, is nodig om hier verder invulling aan te geven. Met het plan wordt het pand energetisch verduurzaamd. Isolatie van de schil, waar dat mogelijk is, van de vensters (middels achterzet beglazing), balansventilatie met warmteterugwinning en zonnepanelen maken onderdeel hier deel van uit. Ook zal onderzocht worden of het pand kan worden voorbereid op een verwarmingssysteem zonder gas.

2.3 Stichting Joods gemeentegebouw Haarlem

Bij haar onderzoek heeft Stadsherstel de ideeën van de stichting betrokken. De stichting heeft haar plannen voor realisatie van een educatie- en herinneringscentrum annex cultureel platform beschreven in een beleidsplan (bijlage 3 bij deze memo).

Hierin is uitgegaan van het gebruik van de ruimtes op de verdieping, waaronder de dubbele zaal, voor een vaste tentoonstelling over de geschiedenis van het gemeenschapsgebouw en over de geschiedenis van de voormalige Nederlands-Israëlitische Gemeente Haarlem, aangevuld met wisseltentoonstellingen. Bovendien is hier ruimte voor een herinneringscentrum voor slachtoffers van holocaust uit Haarlem en omliggende gemeentes.

Tot slot kan de dubbele zaal worden gebruikt voor activiteiten van een cultureel platform. Gedacht wordt aan cultureel / maatschappelijke activiteiten en bijeenkomsten met zowel een Joods als niet Joods karakter.

3. Reactie en uitvoeringsaspecten

Voor verschillende aspecten is namens het college gekeken naar de opzet zoals door Stadsherstel is aangegeven in het haalbaarheidsonderzoek. Per aspect zijn de bevindingen hieronder beknopt aangegeven. Tevens wordt ingegaan op een aantal aspecten die van belang zijn bij de verdere uitwerking.

3.1 Planologische aspecten en procedure

Realisatie van betaalbare woningen met huurprijzen tussen de € 760 en € 1.100 euro per maand sluit aan bij de grote vraag hiernaar in Haarlem. Een gedeeltelijke cultureel / maatschappelijke functie of kantoorfunctie past planologische gezien in beginsel goed op deze locatie in het centrumgebied. Hierbij is van belang dat geen sprake is van detailhandel en alleen van ondersteunende horeca. Op basis van onderzoek naar geluid concludeert Stadsherstel dat het gebruik van de zaal op de verdieping voor bijeenkomsten in relatie tot de te realiseren appartementen in het pand haalbaar is, mits bouwkundige maatregelen getroffen worden en muziek niet versterkt wordt.

Om het beoogde programma te realiseren ter plaatse van de vigerende bestemming wonen is een planologische procedure nodig voor strijdig gebruik (reguliere Wabo-procedure). Bij de beoordeling van de afwijking zal getoetst worden of voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat. Op dit moment is er geen aanleiding te veronderstellen dat dit de haalbaarheid in de weg zit. Daarbij merken wij op dat de toekomstige bewoners geen aanspraak kunnen maken op parkeervergunningen, bezoekersregelingen en bewonersabonnementen, waardoor de parkeerdruk in het gebied niet zal toenemen.

Bij de actualisatie van het bestemmingsplan / Omgevingsplan kan het beoogde gebruik vastgelegd worden. Gelet op de voorzienbaarheid wordt niet verwacht dat sprake is van planschaderisico bij het te zijner tijd gedeeltelijk wijzigen van de huidige woonbestemming.

3.2 Monumentenaspect

Het pand is een gemeentelijk monument. Voorafgaand aan het haalbaarheidsonderzoek van Stadsherstel heeft een bouwhistorisch onderzoek plaatsgevonden. De bouwhistorische waarden zijn hierbij in beeld gebracht, zie bijlage 1 bij deze memo. In de ontwerpfase hebben verschillende gesprekken en locatiebezoeken plaatsgevonden. Op basis daarvan deelt het college de conclusie van Stadsherstel, dat de inpassing van vijf appartementen in het Joods Gemeentegebouw, waarbij de grote dubbele zaal op de beletage, alsook de voormalige klaslokalen gevrijwaard blijven van een woonfunctie, goed denkbaar is. De grote zaal zal worden gerestaureerd, waarmee een uitzonderlijk historisch interieur behouden en beleefbaar blijft. Het herstel van de grote zaal inclusief de interieurafwerking is een specialistisch traject, dat in de vergunningsfase in overleg met monumentenzorg zal worden afgestemd.

Vanuit het monumentenaspect geldt dat de voorgestelde maatregelen ter verduurzaming van het gebouw goed mogelijk lijken. De aangedragen oplossingen zijn effectief ten aanzien van de benodigde geluidsisolatie tussen verdiepingen en richting de omgeving, waarbij de monumentwaarden kunnen worden ontzien. Op basis van het haalbaarheidsonderzoek is de indruk

dat het voldoende mogelijk is om het pand ten behoeve van de nieuwe functies energetisch en akoestisch te isoleren en te verduurzamen, zonder dat er onevenredige aantasting plaatsvindt van de monumentwaarden. De precieze maatregelen ter verduurzaming zullen in de vergunningsfase in goed overleg zal worden gekozen.

Ten aanzien van het herstel van het interieur is bij de verdere uitwerking nader onderzoek nodig.

Concluderend wordt vanuit het college positief aangekeken tegen de voorgestelde ontwikkeling. De functies zijn goed inpasbaar en dragen bij aan het behoud van het monument voor toekomstige generaties. Erfgoed is zeer positief over het herstellen en openbaar toegankelijk houden van de zaal op de verdieping. Deze zaal vertelt een bijzonder verhaal en met deze herontwikkeling en restauratie van de grote zaal blijft dit verhaal beleefbaar, zowel voor de Joodse gemeenschap als voor een breder publiek.

3.3 Stichting Joods gemeentegebouw Haarlem

Het beleidsplan van de stichting is ambitieus met de opzet van een professionele organisatie en realisatie van een educatie- en herinneringscentrum, een cultureel platform en een activiteitenprogramma. De stichting wil in het gebouw een plek creëren voor informatie, herinnering en herdenking in de dubbele zaal. Het beoogde cultureel platform richt zich op het organiseren van cultureel-maatschappelijke evenementen en het faciliteren van activiteiten met een joods-cultureel karakter.

Ondersteuning Educatie- en herinneringscentrum

Het college heeft grote waardering voor de betrokkenheid van de stichting en de ambitie om met een educatie- en herinneringscentrum invulling te geven aan verschillende ruimtes op de verdieping. Het herdenken, vertellen en beleefbaar maken van de bijzondere geschiedenis en betekenis van het gebouw is van grote meerwaarde voor de zichtbaarheid van de Joodse geschiedenis in Haarlem. De relatie met andere plekken zoals de Joodse begraafplaats aan de Amsterdamsevaart versterkt dit.

Met de aandacht voor de lokale Joodse geschiedenis is het educatie- en herinneringscentrum een Haarlemse aanvulling op het Joods cultureel kwartier en het Nationaal holocaust museum in Amsterdam dat in de breedte aandacht schenkt aan het Joodse leven in Nederland en de Jodenvervolgung.

Het is wenselijk dat de stichting de kans krijgt om de ideeën voor een expositie- educatie en herinneringscentrum uit te voeren. Als ondersteuning vanuit de gemeente is hiervoor een incidentele bijdrage door de gemeenteraad beschikbaar van € 100.000,-. Dit geeft de stichting tijd om zich verder te ontwikkelen en eigen middelen te organiseren om een duurzame exploitatie te realiseren. De beschikbare bijdrage vanuit de gemeente ten behoeve van het educatie- en herinneringscentrum is eenmalig. De stichting zal verder zelf voldoende middelen moeten organiseren om de huurlasten, inrichting en exploitatie te dragen.

3.4 Beëindigen kraaksituatie

Herbestemming betekent een oplossing van de kraaksituatie. Al geruime tijd zijn met de – in eerste instantie vijf – krakers gesprekken gevoerd als uitvoering van de opinienota ‘scenario’s voor gekraakte woningen in gemeentelijk eigendom’ (BBV 2017/419381), waarbij de commissie Ontwikkeling verzoek neerlegde voor uitvoering van scenario 2 (bekijken wat per situatie mogelijk is qua huurrelatie met de zittende krakers). Begin 2021 heeft de kraker in de voormalige dienstwoning het pand vrijwillig verlaten. Eén kraker heeft aangegeven geen vervangende woonruimte nodig te hebben. Met de overige drie krakers zijn langdurige onderhandelingen gevoerd en is overeenstemming bereikt over het huren van een woning in de Lange Wijngaardstraat 14 na renovatie. Hiermee kan de kraaksituatie bij de Lange Wijngaardstraat 14, die sinds 1976 bestaat beëindigd worden.

3.5 Financiële berekening verkoopwaarde

Stadsherstel heeft een exploitatieberekening gemaakt en een projectbegroting. Gedurende dit traject heeft Stadsherstel telkenmale transparantie hierin gegeven en het onderliggende rendementsberekening met de gemeente gedeeld, die te vinden is als bijlage 4 bij het collegebesluit GEHEIM.

De huurprijzen die Stadsherstel heeft gehanteerd voor de woonappartementen liggen allemaal op een marktconform tarief, waarbij de woningen op de begane grond en eerste verdieping een iets hogere vierkante meterprijs hebben dan de drie woonappartementen op de zolderverdieping.

Deze huurprijs ligt in lijn met het huurniveau in de G4 steden

Voor de twee voormalige leslokalen op de begane grond wordt door Stadsherstel eveneens gerekend met een marktconforme huurprijs op basis van commerciële verhuur voor kantoor/bedrijfsruimten. Voor de zalen op de eerste verdieping wordt daarentegen, en in lijn met de wens vanuit de commissie Ontwikkeling voor gebruik als cultuur/maatschappelijke invulling, gerekend met een meer maatschappelijk tarief. Uitgangspunt is dan ook dat de twee bovenzalen een Joods culturele bestemming krijgt.

De totale projectkosten voor renovatie en onderhoud zijn eveneens gecontroleerd op marktconformiteit. Deze kosten zijn opgebouwd uit onder andere de directe bouwkosten, bijkomende kosten, algemene kosten en winst&risico. Bijna twee derde deel van de kosten hebben betrekking op de benodigde investeringen voor het pand. Daarbij moet vooral gedacht worden aan de geluidswerende voorzieningen, ophoging van het dak en het casco gereed maken van de vijf woonappartementen.

Het uitgangspunt is daarbij een exploitatietermijn van 50 jaar. Als gevolg van de hoge projectkosten die noodzakelijk zijn voor verwezenlijking van de gewenste herbestemming en het waarde drukkend effect van de specifieke programmering voor het pand, levert het een fors lagere verkoopwaarde op dan op basis van 'ass is' in de verkoop te zetten. Desalniettemin is de verkoopprijs (bijlage 1 bij het collegebesluit)marktconform op basis van eerder genoemde uitgangspunten.

Omdat het hier gaat om een één-op-één verkoop is in lijn met het gemeentelijk verkoopbeleid een second opinion onderzoek uitgevoerd naar de financiële onderbouwing. Dit onderzoek (bijlage 2) is uitgevoerd door BOEi, een organisatie die net als Stadsherstel zich focust op behoudt van en

exploitatie van cultureel erfgoed. De conclusie is dat de berekeningen van Stadsherstel realistisch zijn.

3.6 Een-op-een verkoop aan Stadsherstel

Het beleid van de gemeente Haarlem ten aanzien van het verkoop van haar vastgoed is verankerd in het collegebesluit 'gestandaardiseerde werkwijze voor verkoop van gemeentelijk vastgoed' (2019/441246). In beginsel dient de gemeente haar vastgoed te verkopen volgens de TOM-principe (Transparant, Openbaar en Marktconform). Op het in beleidsregel III verankerde TOM-principe kunnen incidenteel uitzonderingen toegestaan worden. Uiteraard zal ook in die uitzonderingsgevallen sprake moeten zijn van een marktconforme transactie om niet in strijd te handelen met het staatssteunrecht.

De bevoegdheid om af te wijken van het TOM-principe voor vastgoedtransacties ligt bij het college. Ten aanzien van de verkoop van de Lange Wijngaardstraat 14 aan Stadsherstel wil het college gebruikmaken van de inherente afwijkingsbevoegdheid voor een-op-een verkoop, omdat hier sprake is van een bijzondere omstandigheid.

In de vergadering van de commissie Ontwikkeling van 16 oktober 2019 is bij behandeling van de informatienota 'stand van zaken uitvoering motie 'Geef Haarlem haar Joodse geschiedenis terug' (2019/669970) ingestemd om de haalbaarheid van een gemengd gebruik te onderzoeken en het college met een uitgewerkt voorstel mee naar de commissie Ontwikkeling te komen. In het portefeuilleplan Vastgoed (2019/813601) is de Lange Wijngaardstraat 14 met betrekking tot het toekomstperspectief opgenomen als 'heroverwegen'. Vanuit het oogpunt dat het voorgelegde programmering wel uitvoering geeft aan de wens van de commissie, maar geen beleidsdoel dient waarvoor de gemeente het vastgoed in eigendom dient te houden (strategisch vastgoed), wil het college inzetten op afstoten.

Omdat het in deze gaat om een bijzonder gebouw met een rijke historie en met de status van een gemeentelijk monument en daarbij de wens bestaat om uitvoering te geven aan uitvoering van dit specifieke programma voor het pand, is het wenselijk om het te verkopen aan een POM-organisatie die open staat voor bijzondere afspraken over het gebruik.

De rijksoverheid heeft voor professionele monumentenorganisaties die voldoen aan een aantal harde criteria (een zogenoemde POM-status in het leven geroepen (Professionele organisatie voor monumentenbehoud)). (beetje moeizaam geformuleerd)

De criteria hierbij zijn dat de organisatie een statutaire doelstelling heeft tot instandhouding van cultureel erfgoed, de kwaliteit van de onderhoudswerkzaamheden goed geborgd wordt en op professionele wijze omgaat met beschermde monumenten.

27 organisaties in Nederland hebben deze status, waarvan het grootste gedeelte lokaal georiënteerde organisaties zijn. Geen enkele van deze organisaties richt zich specifiek op Haarlem. BOEi, Hendrick de Keyser zijn professionele organisaties die landelijk opereren. Stadsherstel zit in het gebied tot 45 kilometer van de hoofdstad.

Het college heeft verkennende gesprekken met deze drie partijen gevoerd om te onderzoeken of zij interesse hebben in aankoop van de Lange Wijngaardstraat 14. Vereniging Hendrick de Keyser heeft aangegeven geen oren te hebben in de Lange Wijngaardstraat 14, omdat het pand voor hun portefeuille niet historisch voldoende is en de gewenste programmering voor het pand niet passend is binnen de doelstellingen die zij hebben voor monumentale gebouwen. De focus van

BOEi (voorheen Nationale Maatschappij voor Behoud, Ontwikkeling en Exploitatie van Industrieel Erfgoed) richt zich met hun bedrijfsdoelstellingen met name op behoud van industrieel erfgoed. Stadsherstel heeft wel kenbaar gemaakt interesse te hebben in aankoop, omdat het type pand past binnen hun doelstellingen en portefeuilleteype.

Het college heeft vertrouwen in Stadsherstel om de architectonische en interieur technische aspecten van de Lange Wijngaardstraat 14 weer in ere te herstellen en ook te behouden. In lijn met de M (marktconform) van de TOM-principe kan Stadsherstel – zoals in het kopje ‘financiële berekening’ is toegelicht – een verkoopwaarde voor het pand betalen die recht doet aan de economische waarde op basis van de specifieke programma die hierbij geldt (gemengd gebruik).

Tot slot moet ook nog worden aangegeven dat zowel de rendementsberekening van Stadsherstel alsook de second opinion van BOEi aantoont dat het te behalen rendement op basis van de gestelde programmering niet hoger uitkomt dan 2,5 %, wat alleen interessant is voor beleggersorganisaties met een maatschappelijk georiënteerde doelstelling.

4. Afspraken met Stadsherstel bij verkoop van het pand en vervolgstappen

4.1 Te maken afspraken met Stadsherstel

Bij de verkoop van de Lange Wijngaardstraat 14 zal het college met Stadsherstel afspraken maken ten aanzien van het realiseren van het plan. Dit betreft het, tegen de voor de exploitatie benodigde huur, beschikbaar stellen van de dubbele zaal op de eerste verdieping aan de stichting.

Stadsherstel blijft verantwoordelijk voor de verhuur van de verschillende openbaar toegankelijke ruimten van het gebouw, uiteraard met oog voor een passende programmering. Stadsherstel heeft de inspanningsverplichting (afpraak met de gemeente) om delen van het gebouw toegankelijk te houden voor publiek. Als nieuwe eigenaar van het gebouw zal zij zich hieraan verbinden.

Verder betreft het in ieder geval afspraken over:

- het (bouwkundig) herstel van het pand – opnemen van een restauratieverplichting.
- het gebruik van de ruimtes op de eerste verdieping (met uitzondering van de voormalige secretariaatsruimte) ten behoeve van openbaar toegankelijke cultureel, maatschappelijke functies;
- het gebruik van de ruimtes op de begane grond ten behoeve van zoveel mogelijk openbaar toegankelijke cultureel, maatschappelijke, bedrijfs- of kantoorfuncties;
- Stadsherstel betreft de stichting bij de verdere invulling / inrichting van de dubbele zaal op de eerste verdieping.
- Lange termijn inspanningsverplichting van Stadsherstel voor verhuur van ruimtes ten behoeve van een programmering die aansluit bij de geschiedenis van het pand en de Joodse cultuur wanneer hiervoor een concrete vraag ligt.
- Opnemen van een meerwaarde beding in de koopovereenkomst middels een kettingbeding, indien blijkt dat maatschappelijke verhuur niet mogelijk en over wordt gegaan op een commerciële huurprijs voor de dubbele zaal op de verdieping.
- Verbod op doorverkoop.

4.2 Vervolgstappen

Na bespreking in de commissie Ontwikkeling kunnen de vervolg stappen worden gezet:

- Met Stadsherstel zal de verkooponderhandelingen in werking worden gezet.
- Stadsherstel zal toestemming aan zijn raad van commissarissen vragen voor deze aankoop.
- Bovengenoemde afspraken over invulling en restauratieverplichting van het pand worden in de verkoopakte geborgd.
- Het college voert met de stichting en Stadsherstel verder overleg over de besteding van de incidenteel bijdrage van de gemeente aan het Educatie- en herinneringscentrum.
- De planologische procedure wordt door Stadsherstel in gang gezet.
- Daadwerkelijke levering van eigendom vindt plaats na onherroepelijk een omgevingsvergunning.
- Stadsherstel zal aanvraag voor de omgevingsvergunning in werking zetten.

Verwachte planning is met de verdere uitwerking van de afspraken met Stadsherstel, de verdere planuitwerking door Stadsherstel en de vergunningprocedure begin 2023 gestart kan worden met realisatie. De werkzaamheden nemen circa een jaar in beslag. De eindoplevering en opening kan dan begin 2024 plaatsvinden.

Bijlagen

1. **Bouwhistorische onderzoek Monumenten Adviesbureau**
2. **Doelstellingen Stichting Joods Gemeentegebouw Haarlem**
3. **Beleidsplan Stichting Joods Gemeentegebouw Haarlem**
4. **Een overweldigend gevoel, het Joods Gemeentegebouw aan de Lange Wijngaardstraat Haarlem – Wim de Wagt**

Dit is een uitgave van gemeente Haarlem,
9 november 2021

Tekst: K. Mense, H. Alefs

Fotografie: [Naam],

Ontwerp: [Naam],

Drukwerk: [Naam]

Postbus 511
2003 PB Haarlem
Tel. 14 023

haarlem.nl