

RAADSSTUK

Raadsstuk 106/2008
B&W datum 20 mei 2008
Sector/Afd STZ/ec
Reg.nr(s) 2008/87210

Onderwerp **Voorbereidingskrediet huisvesting Centrum voor Cultuureducatie en Vrije Tijd**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

Inhoud van het voorstel

De besturen van het Muziekcentrum Zuid-Kennemerland (MZK), H'art (voorheen Kreater) en Volksuniversiteit Haarlem (VUH) hebben in het verleden besloten en laten weten intensief met elkaar samen te gaan werken met op termijn een gemeenschappelijke directie en bedrijfsvoering. Die samenwerking moet vorm krijgen in een nieuw op te richten Centrum voor Cultuureducatie en Vrije Tijd (CCVT). Als voorbereiding daarop zijn twee belangrijke stappen gezet, te weten; beëindiging van het convenant met de Volksuniversiteit en omzetting van de gemeenschappelijke regeling Muziekschool tot een stichting. De volgende noodzakelijke stap op weg naar deze samenwerking is de realisatie van nieuwe, gezamenlijke huisvesting. Besturen van de drie instellingen en de wethouder Cultuur ondertekenden in maart 2008 een intentie overeenkomst. (bijlage A) Verkennende berekeningen wijzen uit dat nieuwe huisvesting financieel haalbaar is als de panden die nu in gebruik zijn (Egelantier en voormalige PABO, Leidsevaart) worden verkocht en de opbrengst wordt ingezet voor de realisatie van nieuwbouw.. Onderzoek heeft ook uitgewezen dat een (omvangrijke) verbouw van één of beide bestaande panden (financieel) niet haalbaar is. Het aanpassen van beide panden leidt ook niet tot de nodige synergie. Tevens is bij verbouw van een pand tijdelijke huisvesting voor de huurders noodzakelijk. Dit is organisatorisch niet mogelijk en de kosten zijn aanzienlijk. Tot slot moet opgemerkt worden dat de onderhoudstoestand van de Egelantier matig tot slecht is.

Voor de verdere uitwerking van de huisvestingsplannen verzoekt het College de Raad een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 75.000. Dit budget is nodig voor het technisch uitwerken van het Programma van Eisen, communicatie en juridische toetsing van de diverse op te stellen stukken.

Aanleiding

Het proces om te komen tot een Centrum voor Cultuureducatie en Vrije Tijd in Haarlem kent twee dimensies. De eerste is een organisatorische in de vorm van een nauwe samenwerking, de tweede dimensie is een ruimtelijke; dat wil zeggen een gezamenlijke huisvesting. Het initiatief voor de samenwerking is afkomstig van de directeuren van de drie instellingen. In 2002 benaderden zij de wethouders van Cultuur en Onderwijs met het verzoek om medewerking te verlenen aan hun plannen. De wens tot samenwerking wordt ondersteund door het College en is expliciet benoemd in het Coalitieakkoord 2006-2010.

Met de samenwerking beogen de instellingen een Centrum te creëren dat op het

gebied van kunst- cultuur- en erfgoededucatie kennis bijeenbrengt en overdraagt, mensen en initiatieven samenbrengt en faciliteiten en ondersteuning biedt. Tot de doelgroepen rekent het Centrum in elk geval: individuele burgers, amateurkunstenaars en amateurkunstverenigingen, scholen en hun leerlingen en andere culturele instellingen en- initiatieven. Uitgangspunt is dat de drie instellingen op termijn opgaan in één stichting. Op de rol van het Centrum in het gemeentelijk cultuurbeleid zal het College nader ingaan in de dit jaar te verschijnen Cultuurnota 2009 –2012. Dit voorstel beperkt zich tot de ruimtelijke dimensie: de huisvesting. Adequate huisvesting is een belangrijke voorwaarde voor de realisatie van de samenwerking. Daarnaast is de omvang en de plaats van nieuwe huisvesting bepalend voor de faciliteiten die het Centrum straks kan gaan bieden.

Samenvatting

Huidige situatie

Op dit moment zijn MZK en H'art (naast een veertigtal kleinere culturele organisaties) gehuisvest in de Egelantier aan de Gasthuisvest en de Volksuniversiteit in een pand aan de Leidsevaart. Het eerste nadeel van deze situatie is de afstand tussen beide locaties in relatie tot de vorming van één Centrum. Een ander belangrijk nadeel is gelegen in de bruikbaarheid van beide gebouwen. De locatie Leidsevaart kan qua onderhoudstoestand nog redelijk tot goed worden genoemd. Wel is sprake van een nadelige verhouding tussen het bruto en het netto vloeroppervlak. De onderhoudstoestand van de Egelantier is slecht te noemen. Op diverse plaatsen is sprake van aantasting door vocht, er is sprake van betonrot en de geluidsisolatie is onvoldoende. Op dit laatste gebied is sprake van een gedoogsituatie die op korte termijn om een structurele oplossing vraagt. Naast de twee grote huurders MZK en H'art huren zo'n 40 kleine en grotere organisaties, waaronder veel amateurkunstverenigingen, ruimtes in de Egelantier. Zij verzorgen daar een gevarieerd aanbod aan grotendeels culturele activiteiten. Dit aanbod vormt een welkome aanvulling op dat van de grotere instellingen en trekt wekelijks ca. 2.000 bezoekers (op een totaal van 3.500). Veel ruimtes in de Egelantier worden door meerdere huurders gebruikt. Het College concludeert dat de huidige huisvestingsituatie de gewenste samenwerking in de weg staat. Daarnaast vraagt de bouwkundige staat van de Egelantier dringend om maatregelen. Het wegwerken van achterstallig onderhoud en aanpassing aan de hinderwet eisen zal minimaal een investering van enkele miljoenen vergen. Bij een dergelijke grootscheepse verbouwing zullen bovendien aanzienlijke kosten moeten worden gemaakt, omdat de huidige huurders met hun activiteiten tijdelijk elders moeten worden ondergebracht, afgezien van de vraag waar die tijdelijke huisvesting gevonden moet worden.

Gewenste situatie

Om te komen tot een oplossing van de hierboven geschetste problematiek, heeft het College samen met de instellingen geïnventariseerd en onderzocht waar een CCVT kan worden gerealiseerd. Uitgangspunt daarbij is steeds geweest dat de beschikbare middelen (uit de verkoopopbrengst van de oude panden) mede bepalend zijn voor de omvang en het voorzieningenniveau van de nieuwe huisvesting. Bij het maken van een keuze hebben verschillende afwegingen een rol gespeeld. Zo is gekeken naar bereikbaarheid, ligging t.o.v. de stadsdelen, mogelijke

combinaties met andere functies, kosten en realisatietermijn. Op grond van op deze criteria zijn de volgende mogelijke locaties onderzocht:

- Leidsevaart 220, het pand dat nu in gebruik is bij de Volksuniversiteit.
- Egelantier, nu in gebruik bij MZK, H'art en verschillende andere huurders.
- De in 2006 gereedgekomen twee paviljoens bij de Hogeschool InHolland (Bijdorplaan):
- Spoorzone en voormalige drijfriemenfabriek.
- Stadsdeelhart Schalkwijk (als hoofdvestiging).
- Westergracht 72, dat deel van het voormalig EKP dat nu niet in gebruik is bij de gemeente.
- Slachthuisterrein
- Nieuwbouw op het terrein Nieuwe Energie (voormalig EBH terrein)

Alles overwegende komt het College tot de conclusie dat een vestiging op het Nieuwe Energieterrein de meest gewenste is. Het Centrum voor Cultuureducatie en Vrije Tijd sluit goed aan bij de ontwikkeling van dit terrein, waar vooral de vestiging van creatieve industrie en –bedrijvigheid gestimuleerd wordt. In verband met voordelen uit beheer en kostenspreiding wordt tevens de mogelijkheid onderzocht om, naast het CCVT, ook op deze plek nieuwbouw voor het depot Frans Halsmuseum te realiseren.

De nieuwbouw past binnen het bestemmingsplan. Naar verwachting kan een vergunning, na de noodzakelijke voorbereidingstermijn, snel worden afgegeven. Naast een hoofdvestiging op het Nieuwe Energieterrein wil het College een dependance van het Centrum in het stadsdeel Schalkwijk, in het nieuw te realiseren Schalkstad. Een dependance in het stadshart van Schalkwijk is wenselijk, omdat op deze manier het aanbod van het CCVT beter wordt gespreid over de stad. Daarnaast kan naar alle waarschijnlijkheid de dependance Schalkwijk van de Stadsbibliotheek op dezelfde locatie worden gehuisvest, waardoor interessante samenwerkingsmogelijkheden ontstaan. Bovendien kan het aanbod worden afgestemd op de specifieke wensen van het stadsdeel Schalkwijk. Een hoofdvestiging voor het CCVT op het Nieuwe Energieterrein met een dependance in Schalkwijk voldoen het meest aan de hierboven genoemde criteria.

Het College heeft twee modellen laten uitwerken:

- Eén met een volledige concentratie op het Nieuwe Energieterrein in een gebouw van ca. 7.400 m² bvo.
- Eén met een hoofdvestiging van ca. 6.500 m² in een gebouw op het Nieuwe Energieterrein en een gebouw van ca. 1.500 m² in Schalkstad.

In beide gevallen is rekening gehouden met het realiseren van extra vierkante meters ten behoeve van de huisvesting van diverse andere (40) huurders van de Egelantier.

Vergelijking modellen

Bij het vergelijken van de beide modellen is uitgegaan van reële kengetallen voor de bouw- en financieringskosten van een dergelijk centrum. Aan de batenkant zijn de huidige door de instellingen betaalde huren mee genomen.

De hieruit volgende berekening hebben wij op een geheime bijlage bijgevoegd

(bijlage B). Het openbaar presenteren van de cijfers is op dit moment niet wenselijk in verband met de nog lopende onderhandelingen en de verkoop van panden in de toekomst. Uit de bijlage kan worden geconcludeerd dat de kosten per saldo voor één locatie op Nieuwe Energie of twee locaties op Nieuwe Energie en in Schalkstad elkaar niet veel ontlopen, ondanks een hoger aantal vierkante meters bij het 2-locatie model.

Dit wordt mede veroorzaakt door de beschikbaarheid van een financiële compensatie binnen Schalkstad voor de realisatie van een dergelijke voorziening. Nieuwbouw is, zeker in budgettaire zin, beduidend goedkoper dan handhaven van de huidige situatie. Dit komt omdat in de huidige situatie sprake zal zijn van een aanzienlijke investering in de Egelantier, zonder dat daar dekkingsmiddelen tegenover staan. Bij nieuwbouw kan gebruik worden gemaakt van de waarde van het huidige bezit. Daarbij komt dat nieuwbouw een gebouw oplevert met een duidelijk hogere kwaliteit.

Financiële paragraaf

Uit de modellen blijkt dat er na de realisatie van de nieuwbouw slechts een relatief beperkt tekort resteert. Dit is volledig toe te schrijven aan de inzet van de beschikbare middelen uit de verkoop van het bezit (opbrengst boven boekwaarde). Het College ziet twee opties om dit budget in te zetten:

- a. Een directe vermindering van het investeringsbudget waarmee de onrendabele top kan worden beperkt en de huur aanzienlijk kan worden teruggebracht. De verwachte opbrengst biedt hiertoe zeker de mogelijkheid (bijlage B, blz. 1 en 2)
- b. Vorming van een fonds ter dekking van een deel van de huisvestingslasten. De werkelijke huur wordt in rekening gebracht en ten laste van het fonds gesubsidieerd tot het huidige, door de instellingen betaalde, huurbedrag. Dit uiteraard met verantwoorde aanpassingen vanwege een beter voorzieningenniveau. (bijlage B, blz. 3)

Optie b. is vanuit financieel oogpunt verreweg de meest gunstige. Bovendien is het ook de meest transparante vorm. Hierbij is het wenselijk om de jaarlijkse subsidie aan de instelling met een beperkt percentage extra te verhogen. Hierdoor kan het fonds over een langere periode worden aangewend en geeft de subsidie een reëel beeld van de kosten. Op de langere termijn geeft dit meer zekerheid voor zowel de instellingen als de gemeente. Een kunstmatig lage huur heeft immers een negatieve invloed op de keuzevrijheid omdat de achtergrond van de lage kosten niet meer relevant of te achterhalen is.

Voor de nadere uitwerking van de plannen, zoals het opstellen van een PvE, het verder uitwerken van de begroting en het opstellen van de benodigde contracten is externe ondersteuning wenselijk. Deze voorbereidingskosten worden geraamd op € 75.000,- Ze worden gedekt binnen de totale kosten en zullen worden betrokken bij de definitieve kredietaanvraag die in oktober/november aan de Raad zal worden voorgelegd.

Participatie / communicatie

Dit voorstel is tot stand gekomen na overleg met de direct betrokkenen, c.q. directie en besturen van de drie instellingen. De overige betrokkenen, d.w.z. de huurders en het personeel van de Egelantier zullen onmiddellijk na het Collegebesluit per brief op de hoogte worden gesteld. Op korte termijn zal er voor hen ook een informatiebijeenkomst worden georganiseerd.

Planning

Nadat de Raad heeft ingestemd met dit voorstel, dienen voor de realisatie van de nieuwbouw de volgende stappen te worden ondernomen.

Tussen mei en oktober:

- Opstellen programma van eisen voor het Centrum voor Cultuureducatie en Vrije Tijd.
- Afronden van de onderhandelingen met de projectontwikkelaar Nieuwe Energie inzake huur of aankoop (voorkeur) van de benodigde ruimtes en het sluiten van een voorlopige overeenkomst.
- Opstellen planning voor de voorbereiding en bouw van de hoofdvesting Nieuwe Energie.
- Inbreng van de dependance in de ontwikkeling van het Schalkstad
- Opstellen van een plan voor herhuisvesting van de overige huurders Egelantier
- Opstellen van een exploitatieopzet voor het CCVT door de drie instellingen.
- Definitief besluit over de realisatie van de nieuwbouw voor het CCVT door de Raad, inclusief het beschikbaar stellen van het benodigde krediet (oktober 2008).

Naar verwachting kan de hoofdvesting zelf in de loop van 2010 worden betrokken. Bij de ontwikkeling van de dependance in Schalkstad moet worden aangesloten bij de planontwikkeling voor dit gebied. Het gedeelte waar de dependance gerealiseerd gaat worden staat gepland voor 2012 of 2013. Gelet op de omvang en complexiteit van het plan voor Schalkstad is dit naar onze mening onvermijdelijk. Voor de overbruggingsperiode dient in overleg met de instellingen een oplossing gevonden te worden.

Wij stellen de raad voor:

1. In te stemmen met de voorgenomen samenwerking van MZK, H'art en VUH in het Centrum voor Cultuureducatie en Vrije Tijd (CCVT).
2. In te stemmen met het realiseren van nieuwe huisvesting voor het CCVT op het Nieuwe Energieterrein (hoofdvesting) en in Schalkstad (nevenvesting).
3. De opbrengst boven boekwaarde van de panden Egelantier en voormalige PABO, Leidsevaart te bestemmen voor de nieuwe huisvesting voor het CCVT. De opbrengst middels een fonds aan te wenden ter dekking van de investerings- en exploitatielasten.

4. Een voorbereidingskrediet van € 75.000 beschikbaar te stellen voor de voorbereidingsfase.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. in te stemmen met de voorgenomen samenwerking van MZK, H'art en VUH in het Centrum voor Cultuureducatie en Vrije Tijd (CCVT);
2. in te stemmen met het realiseren van nieuwe huisvesting voor het CCVT op het Nieuwe Energieterrein (hoofdvestiging) en in Schalkstad (nevenvestiging);
3. de opbrengst boven boekwaarde van de panden Egelantier en voormalige PABO, Leidsevaart te bestemmen voor de nieuwe huisvesting voor het CCVT. De opbrengst middels een fonds aan te wenden ter dekking van de investerings- en exploitatielasten;
4. een voorbereidingskrediet van € 75.000 beschikbaar te stellen voor de voorbereidingsfase.

Gedaan in de vergadering van.....

De griffier,

De voorzitter,