



Gemeente Haarlem

drs. Ewout P. Cassee

wethouder ruimtelijke ordening, vastgoed, MRA
financiën en bedrijfsvoering

Retouradres Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie
Beheer en Ontwikkeling

Datum 3 juli 2014
Ons kenmerk 2014 /
Onderwerp Voortgangsnotitie Haarlemmer Kweektuin
Bijlagen 5

Geachte leden,

Zoals in de commissievergadering toegezegd, stuur ik hierbij de voortgangsnotitie Haarlemmer Kweektuin met bijlagen.

In de verwachting hiermee aan de belofte te hebben voldaan,

met vriendelijke groet,

drs. Ewout P. Cassee

Bijlage 1: Proces selectie horeca

Selectie horeca ondernemers



Kassen en bezoek ondernemers

In de selectie van de horecabedrijven steken we veel tijd, want dit luistert nauw. De horeca is in hoge mate beeldbepalend voor het terrein en moet de doelstellingen en uitgangspunten van de Haarlemmer Kweektuin uitdragen: groen, duurzaam, educatief, recreatief en de bereidheid tot nauwe samenwerking. Naast de vestigingscriteria (zie pagina 2) die voor elke ondernemer zijn opgesteld hebben we voor de horeca specifieke criteria opgesteld (zie pagina 3).

Nadat de oproep was gepubliceerd hebben we de horeca ondernemers voor kennismaking uitgenodigd en aangespoord hun plannen te presenteren. Aan de hand hiervan en aangeleverd materiaal is een eerste selectie gemaakt. De kandidaten zijn op de volgende punten beoordeeld: totaalplan, presentatie, mate van voldoen aan de vestigingscriteria, professionaliteit, ervaring, investeringsmogelijkheden en bereidheid tot onderlinge samenwerking. De kandidaten verschillen per punt, b.v.: "onervaren in horeca maar met binding aan de buurt", "ervaren in horeca, maar pas beginnend in duurzaam koken en ondernemen", etc. Dit resulteerde in 3 groepen; kansrijk, reserve en "zeer niet".

De plannen van de kansrijke ondernemers verschillen, waardoor het mogelijk is om meerdere ondernemers op het terrein te huisvesten, zij bedienen dan elk hun eigen niche. Hierdoor is een ruime invulling aan horeca op de Haarlemmer Kweektuin mogelijk voor een breed publiek. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gedeelde keuken, workshops, café, catering, wekelijkse markt, koken met producten uit de kas, mobiele keukens etc.

Om ons idee hieromtrent te toetsen hebben we uit de kansrijke groep ondernemers geselecteerd en hen samen gebracht om te kijken of een gezamenlijk plan kan ontstaan, waarbij we ons hebben laten bijstaan door een horeca adviseur met ruime ondernemerservaring in duurzame horeca.

Door de inbreng van de kandidaten en op basis van extern advies heeft de VC begin mei besloten voorlopig uit te gaan van één horeca locatie op het terrein, de Hoge Kas. (Zie bijlage 2, de tekening van de kassen en werkplaatsen.)

Na de tweede ronde en op advies van onze horeca adviseur is duidelijk geworden dat vooral daghoreca gecombineerd met catering haalbaar is in de kassen. Dit kan gecombineerd worden met een restaurant, maar dit zal dan echt zijn roots moeten hebben in de duurzame keuken. We verwachten nu snel tot invulling van de daghoreca over te kunnen gaan. De keuze van het restaurant zal meer voeten in aarde hebben. "Een beetje groen en duurzaam is hierbij niet voldoende", het moet echt speciaal zijn, "top op duurzaamheidsgebied" en niet gebaseerd op "greenwashing". Een beetje duurzaam bestaat hier niet.

VOORLOPIGE VESTIGINGSCRITEIA HAARLEMMERKWEKTUIN

Inleiding

Het project Haarlemmer Kweektuin heeft als doelstelling het gebied van de voormalige Stadskweektuin te herontwikkelen tot een centrum voor recreatie, educatie en ontmoeting dat op inspirerende wijze bijdraagt tot een duurzame samenleving.

De Voorbereidingscommissie Haarlemmer Kweektuin heeft oktober 2013 de rapportage betreffende de herontwikkeling van de Haarlemmer Kweektuin (HK) afgerond en aangeboden aan de gemeente. Het College van B&W heeft op 26 november 2013 goedkeuring gegeven aan het plan en in opdracht van de verantwoordelijke wethouders is begin 2014 gestart met de verdere uitwerking.

Om de ambities te verwezenlijken zoekt de Haarlemmer Kweektuin partners, organisaties en bedrijven die zich op de HK vestigen en de doelstelling van de HK onderschrijven. Om zich te kunnen vestigen dienen zij te voldoen aan een aantal voorwaarden.

De Voorbereidingscommissie heeft voorlopige vestigingscriteria opgesteld. Nadat er een beheerorganisatie HK is opgezet, worden de definitieve criteria vastgesteld en opgenomen in de statuten en het huishoudelijk reglement van de Haarlemmer Kweektuin. De verhuurder, de afdeling Vastgoed van de gemeente Haarlem, stelt verder een aantal zakelijke voorwaarden. Genoemde criteria en voorwaarden worden als aanhangsel bij het toe te passen huurcontract gevoegd.

Vestigingscriteria

De organisatie die zich aanmeldt:

- onderschrijft de doelstelling van de Haarlemmer Kweektuin en is bereid om in lijn hiermee een actieve bijdrage te leveren;
- streeft met hun activiteiten, diensten of producten een duurzame samenleving na en heeft aantoonbaar een daarop afgestemde bedrijfsvoering (ISO 14000, ISO 26000, Green Key of vergelijkbaar);
- is in het bezit van de voor de betreffende branche geldende diploma's/certificaten en de bedrijfsvoering voldoet aan eisen m.b.t sociale hygiëne, milieu en veiligheid;
- is bereid om deel uit te maken van de toekomstige beheerorganisatie (naar verwachting een coöperatieve vereniging) en te voldoen aan de hieruit voortvloeiende verplichtingen*;
- stemt in met de door de HK opgestelde richtlijnen voor verblijf en gebruik*;
- zal gebruik maken van de gemeenschappelijke en aanwezige voorzieningen, zoals van energie, afvalscheiding, onderhoud algemene voorzieningen*;
- is (financieel) verantwoordelijk voor de investeringen in/aan het gehuurde, die uitsluitend na instemming van beheerorganisatie en/of verhuurder doorgang zullen vinden;
- onthoudt zich van handelingen, die de samenwerking met de andere huurders/gebruikers verstoren of de HK in diskrediet brengen;
- is verantwoordelijk voor het handelen van personen en groepen, door voor of namens hen op de HK aanwezig zijn en zijn verzekerd tegen schade in dit kader.

* Statuten en huishoudelijk reglement van de toekomstige organisatievorm van de Haarlemmer Kweektuin zullen nog nader worden omschreven.

Criteria Horeca in de Haarlemmer kweektuin

Plan Horeca

- de ondernemer dient schriftelijk duidelijk te verwoorden wat de plannen zijn voor zowel de opstart als de definitieve fase
- de selectiecommissie kan vragen om een (concept) ondernemingsplan

Kwaliteitsniveau

- Menukaart: biologische kaart met vegetarische menu's
- Gebruik van zoveel mogelijk fairtrade ingrediënten
- Gebruik van zoveel mogelijk streek -en seizoensproducten
- Gebruik van diervriendelijke producten, biologisch vlees
- Gebruik van MSC-visproducten

Ruimtelijke inpassing horeca op het terrein

- Publiekstoegang horeca is in de definitieve fase via de hoofdingang aan de Kleverlaan.
- Toevoer en afvoer producten via bestaande dienstingang Ter Spijstraat
- Parkeren bezoekers in de Cronjé-garage
- Afsluiting terrein en toezicht houden in overleg met overige gebruikers
- Terrein stil vanaf 22:00 uur

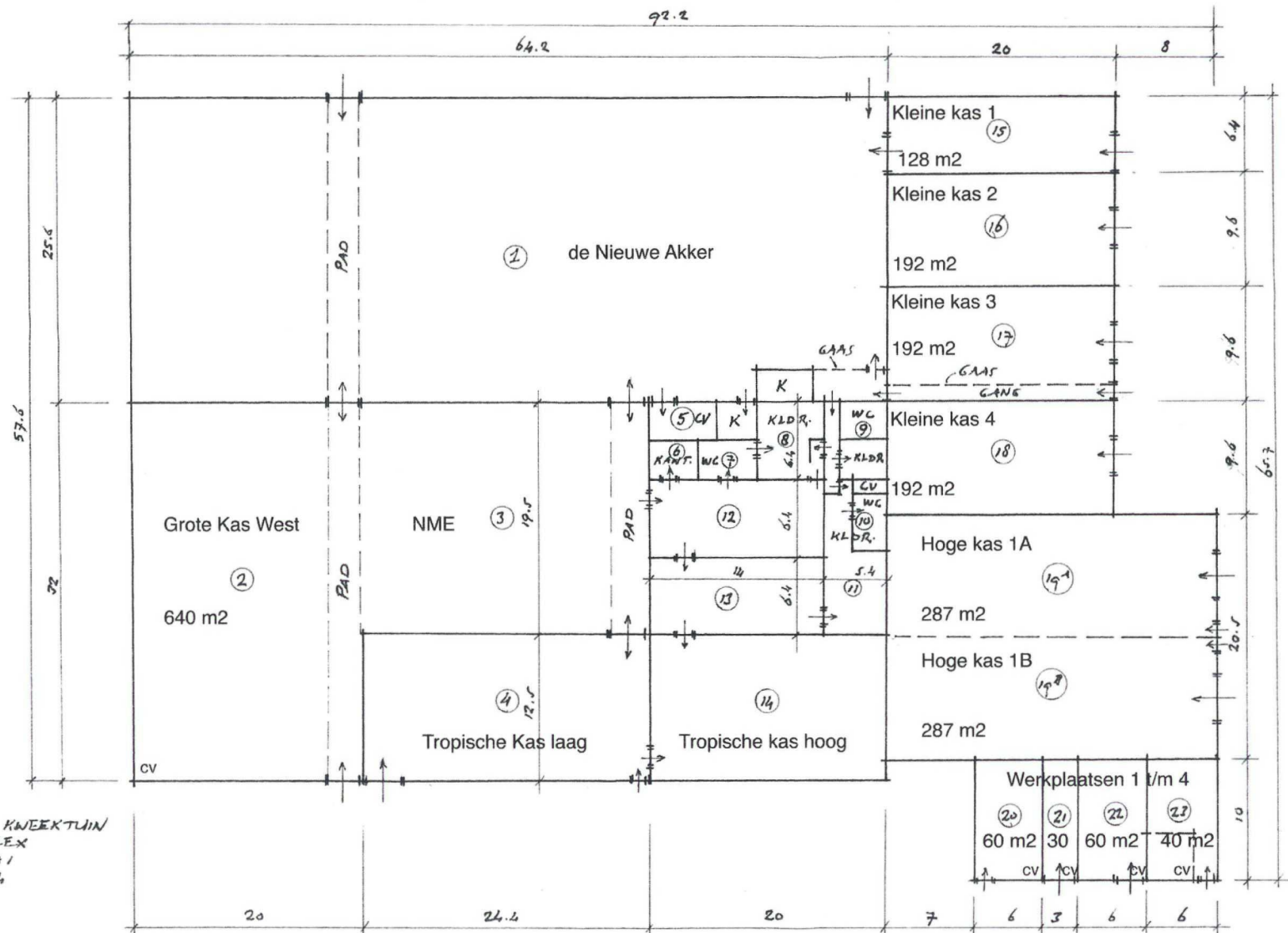
Organisatie horeca

- In de opstartfase wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande gebouwen om kosten te beperken en de levensvatbaarheid van de gekozen horecavormen uit te proberen
- In de definitieve fase kunnen de ruimte-indeling en de voorzieningen worden geoptimaliseerd.
- De horeca ondernemer is bereid om in de opstartfase geïmproviseerd (maar wel veilig) te werken.
- De horeca ondernemer is ervan bewust dat de verschillende horecavormen door meerdere ondernemers kunnen worden uitgevoerd.
- De ondernemer is bereid om samen te werken met de andere gebruikers van het terrein, om b.v. gezamenlijke evenementen te organiseren.
- De evenementen op de Haarlemmer Kweektuin hebben een duurzaam karakter.
- De horeca ondernemer voegt zich voor het openbare terrein naar de door de Haarlemmer Kweektuin gehanteerde huisstijl en heeft een uitstraling die past binnen het plan en doelstelling.
- De horeca ondernemer hanteert een duurzame bedrijfsvoering; o.a. voedselverspilling wordt tegengegaan, gebruik van energie -en waterbesparende installaties in de werkruimten, gebruikt milieuvriendelijke reinigingssystemen.
- Uit de staat van dienst van de ondernemer komt duidelijk ruime ervaring met duurzaam ondernemen naar voren. De startende ondernemer heeft in het plan een duidelijke visie op duurzaam ondernemen verwoord. Na de opstartfase vindt evaluatie plaats waarbij wordt nagegaan of aan de doelstellingen wordt voldaan.
- De horecavoorziening dient een voorbeeld functie te vormen voor duurzame bedrijfsvoering en is bereid leerbedrijf te zijn of te worden.
- Er wordt (deels) gewerkt met mensen met "afstand tot de arbeidsmarkt" en er worden werkervaringplekken aangeboden.
- De gebruikte producten worden gedeeltelijk afgenomen van de teler(s) op de Haarlemmer Kweektuin werkt (groenten, kruiden, fruit).

Financiën

- Aanpassingen van het gebouw in de opstartfase zijn in overleg met en na goedkeuring van de Haarlemmer Kweektuin uitgevoerd.

HAARLEMME KNEEKTUIN
KASSEN - COMPLEX
GES: A. NICOLAI
D.D: 07-02-14
SCHAAL 1; JJ



Bijlage 3: Kosten aanpassing opstallen

Nr	Locatie / functie	Aanpassingen	Periode	Kosten	Door
01	Witte gebouw / 1 ^e verd. / 2 x kantoor <i>Permanent- of agenda-verhuur</i>	Geschildt maken voor gebruik / schilder- en klein reparatiewerk	April 14	€ 1000	Vrijwilligers ?
02	Witte gebouw / b.g. / Les- en vergaderruimte <i>Agenda-verhuur aan groepen</i>	Vergroten: Wand verwijderen, aanhelen, installatie-aanpassingen, verwerk, inrichting	April 14	€ 6000	E-installateur, aannemer + vrijwilligers.
04	grote kas noord (1) kas <i>Nieuwe Akker</i>	CV-install. afkoppelen Stelconpad naast kas aanleggen	April 14	€ 6000 € 3000	CV-installateur Nieuwe Akker
05	kas west (2) kas <i>Tijdelijk verhuur voor 2 jaar</i>	Nu geen werkzaamheden. Planten kinderplein verplaatsen > "kasdeel-midden" (3)	April 14	geen	Vrijwilligers.
06	kas midden (3) Ontmoetingsplek / workshops / agenda-verhuur	Creatief en mooi inrichten (geluidschermen, meubilair, planten, verlichting, brandveiligheid)	Juni 14	€ 6000	E-installateur + vrijwilligers
Nr	Locatie / functie	Aanpassingen	Periode	Kosten	Door
07	Kassen zuid (4 + 4) tropische kas <i>Agenda-verhuur aan groepen</i>	Verbeteren installaties in m.n. oude kas / brandveiligheid / opknappen incl educatie	Juni '14	€ 4000	E-installateur + vrijwilligers
08	Kassen / kas middendeel (5 t/m 13): Functies: algemeen, sanitair, keuken, kantine etc. (ntb) <i>Kosten van aanpassingen naar gebruiker doorrekenen</i>	Bouwk. en install. (CV, water, ventilatie, brand-veiligheid) aanpassingen, te bepalen na inventarisatie kandidaten en zittende gebruikers (NA en NME)	April 14	€ 25.000	Installateurs + deeln. bedrijven + vrijwilligers
09	Kassen / CV-installatie	Onderzoek capaciteit CV-install. ivm verwarmen hoge kassen oost	Mei '14	€ 1.000	CV-installateur
10	Kassen / kassen oost (15 t/m 18). Functies: kantoor / expositie / winkelruimte / bedrijfjes / etc. <i>(nader te bepalen na kennismaking kandidaten in mei/juni '14).</i>	Bouwkundige en installatie aanpassingen nader te bepalen na vaststellen nieuwe functies mei '14 Aanleg riool onderzoeken.	Mei/juni 14	€ 5.000 tot € 25.000 per kas, afhankelijk van functie en wensen huurder ntb.	Nader te bepalen
11	Kassen / kassen oost (19 a en b) Horeca (westelijk deel) Bedrijf-verzamelenunit of horeca (oostelijk deel)	Bouwkundige en installatie aanpassingen nader bepalen volgens tekening en na vaststelling kandidaten	Mei/juni 14	€ 20.000 tot € 100.000, Afh. van wens/eisen huurders	Nader te bepalen
12	Werkplaats (20) voor HK	Inventariseren	april '14	€ 2.500	Vrijwilligers
13	Werkplaatsen (21, 22, 23)	Te bepalen door toekomstige gebruikers	april 14	€ 5.000 tot € 20.000	Bedrijven
14	Toiletten algemeen gebruik (bij 23) <i>(sponsor zoeken ?)</i>	Toiletten V + M (incl. invalide) aanbrengen / prioriteit !	april 14	€ 10.000 / Vastgoed/ subsidie	Vrijwilligers aanvullend werk

Overzicht mei 2014 / Dit overzicht is een schatting. De definitieve kosten kunnen afwijken.

Dit overzicht per 3 mei 2014 is een schatting, de definitieve kosten kunnen afwijken.

Dit overzicht per 3 mei 2014 is een schatting, de definitieve kosten kunnen afwijken.

[illegible]

Voortgangsnotitie

'Haarlemmer Kweektuin in wording'

Juni 2014



Inhoud

Inleiding	3
1 Organisatie en overdracht.....	4
1.1 Voorstel beheerorganisatie: korte en langere termijn	4
1.2 Stichting.....	4
1.3 Coöperatie	4
1.4 Overdracht Stadskweektuin en Rijksmonument.....	5
2 Gebruik.....	5
2.1 Selectie gebruikers en huurders	5
2.2 Planning invulling opstellen en terrein: huidig en toekomst.....	6
3 Investing en exploitatie.....	7
3.1 Kosten en dekking van de investeringen	7
3.2 Beheer en onderhoud vastgoed	7
3.3 Beheer en onderhoud groen	8
4 Herontwikkeling	8
4.1 Fasering/planning van ontwerp en uitvoering terrein.....	8
4.2 Financieringsmogelijkheden	9
5. Communicatie	10
6. Maatschappelijke betrokkenheid.....	11
6.1 Investeren in je eigen leefomgeving	11
6.2 Sociale participatie	12

Bijlagen:

1. Proces selectie horeca
2. Tekening kassen en werkplaatsen
3. Kosten aanpassingen opstellen
4. Planning en kosten projecten

Inleiding

Voor u ligt de tweede voortgangsnotitie van de Voorbereidingscommissie 'Haarlemmer Kweektuin'. Na de gesprekken met het College van B&W en de presentatie aan de gemeenteraad van Haarlem in december 2013 is er veel gebeurd. In deze notitie willen we u een beeld geven van de ontwikkelingen en de voortgang van het plan voor de herontwikkeling van de stadskweektuin (Haarlemmer Kweektuin).

Korte terugblik

In het najaar van 2012 heeft de gemeente, na een uitgebreid participatietraject, de gebiedsvisie Kleverlaanzone vastgesteld.

In vervolg daarop is een tijdelijke commissie in het leven geroepen; de voorbereidingscommissie. De Voorbereidingscommissie (VC) had de opdracht om de gebiedsvisie uit te werken tot een concreet plan. Dat plan betreft het ruimtelijk ontwerp en de inrichting van het gebied, maar tevens duidelijkheid m.b.t. de functionele invulling, investeringen, exploitatie en beheer.

In oktober 2013 heeft de VC deze opdracht afgerond, de resultaten zijn op de website te vinden (www.haarlemmerkweektuin.nl). Een uniek plan waar groen, recreatie, duurzaam denken en doen elkaar aanvullen en versterken. Daarnaast geeft het plan invulling aan de wens om een duurzaamheidscentrum te realiseren. College en raadscommissie hebben gunstig geoordeeld over het rapport en in december 2013 heeft wethouder Cassee de VC gevraagd tot een verdere uitwerking te komen en aanbevelingen te doen met betrekking tot een passende beheerorganisatie, de toekomstige huurders, de financiële aspecten en de toekomst van het "Rijksmonument".

Belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat het de gemeente geen geld mag kosten.

We zijn inmiddels in de eindfase van deze opdracht en in deze voortgangsnotitie kunt u daar meer over lezen.

Leden van de Voorbereidingscommissie

- Adriaan van Boheemen, wijkraad Kleverpark, buurtbewoner
- Anne Nicolai, Platform Haarlem Groener, IVN-ZK
- Karin Schot, wijkraad Frans Hals, Haarlemse BomenWachters, buurtbewoonster
- Menno Bakkers, adviseur vastgoed, buurtbewoner
- Jos Blom, adviseur duurzame energie, Liander
- Henri van Bennekom, architect, ontwerper winnend plan, buurtbewoner
- Arnoud Kuiper, gebiedsmanager Noord gemeente Haarlem
- Peter Tromp, adviseur duurzaamheid, gemeente Haarlem
- Nico Wisse, Natuur en Milieu Educatie, gemeente Haarlem
- Brigitte Kool, buurtbewoner

1 Organisatie en overdracht

1.1 Voorstel beheerorganisatie: korte en langere termijn

Voordat we concrete stappen kunnen zetten in de herontwikkeling van de Haarlemmer Kweektuin (HK) is het van belang dat de Voorbereidingscommissie de bevoegdheid heeft om transacties aan te gaan voor de Haarlemmer Kweektuin. Met het op korte termijn in gang zetten van de uitvoering voor 'groene' en 'blauwe' projecten in het gebied, trekken we mensen en bedrijven aan die straks de toekomstige dragers van het plan zijn. Op lange termijn is een coöperatie de meest geschikte vorm om al de diverse partijen en belanghebbende onder te brengen. Voor nu is het van belang dat er een team is dat het mandaat heeft om te handelen in het belang van de HK. Daarvoor richten we een stichting op.

1.2 Stichting

Een stichting geeft de Voorbereidingscommissie (VC) meer handelingsbevoegdheid om bepaalde 'groene' en 'blauwe' projecten al in gang te zetten en om gebouwaanpassingen uit te voeren. De stichting biedt de mogelijkheid om het hele gebied op basis van erfpacht over te nemen van de gemeente.

De statuten van de stichting zijn zodanig ingericht dat optimaal ingespeeld kan worden op subsidie- of bijdrage aanvragen. In de statuten is aandacht besteed aan: samenwerking in wijken en stadsvernieuwing, stadslandbouw, waterbeheer, groen en duurzaamheid, erfgoed en cultuur, innovatie en sociaal werk. De samenstelling van het bestuur zal in eerste instantie bestaan uit leden van de VC. De gemeente Haarlem is adviserend lid. Na oprichting rekruteren we bestuursleden die representatief zijn en hun sporen hebben verdiend in de wereld van duurzaamheid, landschap en ecologie, erfgoed of micro-economie. De inschatting is dat we ca. 5 weken nodig hebben om een operationele stichting op te richten. In een latere fase van de planuitvoering kan de stichting zich omvormen tot een coöperatie, dan wel er wordt apart van de stichting een coöperatieve gebruikersvereniging opgericht die dan de hoofdhuurder/onderpachter wordt van deze stichting.

Stappenplan oprichten stichting:

1. Stichtingsplan met daarin de doelstellingen en doelgroepen
2. Ontwerp statuten en huishoudelijk reglement voor het bestuur
3. Oprichtingsakte tekenen
4. KvK inschrijving
5. Bankrekening openen
6. Andere bestuursleden en eventueel vrijwilligers aantrekken

1.3 Coöperatie

Na de opbouwfase waarin steeds meer duidelijk wordt welke organisaties verbonden zijn met de HK wordt gestart met de vorming van een coöperatie. Deze keuze is gemaakt na diverse adviesgesprekken met de Rabobank en de Kamer van Koophandel en informatie van vergelijkbare organisaties. De doelstellingen van de Haarlemmer Kweektuin zijn helder vastgelegd. Zie hiervoor met name de rapportage van de VC van oktober 2013. De coöperatie heeft als doel om de verschillende partijen in en rond de Haarlemmer Kweektuin in een heldere rechtsvorm en structuur

een stem en verantwoordelijkheid te geven in het realiseren en in stand houden van de Haarlemmer Kweektuin.

De coöperatie waarborgt de belangen van het plan en vanuit dat oogpunt zijn alle toekomstige huurders van de Haarlemmer Kweektuin lid van de coöperatie. De leden van de coöperatie dragen gezamenlijk zorg voor de collectieve voorzieningen op de HK (gebouwen, installaties en terrein) en het verduurzamen van de gebouwen.

Basisontwerp voor de coöperatie:

- Alle op de HK werkende organisaties zijn deelnemer van de coöperatie;
- De deelnemers hebben zitting in de deelnemersraad. Deze deelnemersraad komt enkele keren per jaar bijeen en vormt het hoogste beleidsorgaan van de HK;
- De vereniging "Vrienden van de HK" is tevens lid van de deelnemersraad van de coöperatie en heeft op deze wijze ook invloed op het beleid van de coöperatie;
- Uit de deelnemersraad wordt een coöperatiebestuur gekozen welke uitvoering geeft aan het door de deelnemersraad bepaalde beleid;
- Onder de bestuursleden worden de belangrijkste aandachtsgebieden verdeeld (voorzitterschap, secretariaat, financiën, vastgoedbeheer, publiciteit, enz.). Werkwijze in detail nog vast te stellen;
- De leden van de coöperatie dragen gezamenlijk zorg voor de collectieve voorzieningen op de HK (gebouwen, installaties en terrein) en het verduurzamen van de gebouwen;
- Er vindt geen winstuitkering plaats aan de deelnemers.
- Er ligt een duidelijke verbinding tussen de Stichting en de coöperatie. De juiste vorm waarin we rekening houden met verantwoordelijkheden, belangen en risico wordt verder onderzocht.

"Vereniging" voor de organisatie Vrienden van de HK.

Voor maatschappelijk gerichte activiteiten, zoals vrijwilligerswerk, wijkvoorzieningen is ons advies een vereniging op te richten. Vrijwilligers, donateurs en natuurorganisaties kunnen lid worden van deze vereniging. Een vereniging biedt belastingtechnisch een aantal voordelen en kan o.a. donaties en schenkingen ontvangen. De vereniging kan ook een ANBI-status aanvragen.

1.4 Overdracht Stadskweektuin en Rijksmonument

De Voorbereidingscommissie is in overleg met de afdeling vastgoed over de overdracht van gebied en opstallen (met uitzondering van het Rijksmonument). We zijn mogelijkheden van overdracht op basis van erfpacht verder aan het uitwerken. Zodra er concrete afspraken en voorstellen liggen wordt de gemeenteraad opnieuw geïnformeerd.

De afdeling vastgoed is in gesprek met een partij om het Rijksmonument te verkopen. De Voorbereidingscommissie gaat in gesprek met de kopende partij om de doelstellingen van de HK en de toekomstige functie van het Rijksmonument zoveel mogelijk op elkaar te laten aansluiten.

2 Gebruik

2.1 Selectie gebruikers en huurders

De voorbereidingscommissie heeft na het vertrek van SRO begin 2014 snel twee passende huurders weten te vinden. De nieuwe huurder in het witte gebouw is Lost Lemon, een bedrijf dat opereert op

het snijvlak van maatschappelijk beleid en ICT. Het bedrijf wil zich meer en meer richten op Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen en dit duurzaam doen.

Ook voor een deel van de kassen is een nieuwe huurder gevonden, De Nieuwe Akker. Dit bedrijf past precies binnen de doelstelling van het project en huurt nu 1644 m² aan kasruimte voor biologische stadslandbouw, gecombineerd met zinvolle dagbesteding. Door de succesvolle start is er een reële mogelijkheid dat zij in de toekomst nog meer meters willen huren.

Voor de andere delen van de kas en de werkplaatsen konden geïnteresseerde zich tot half maart inschrijven. De groep die tijdens de participatie al interesse toonde is per mail persoonlijk benaderd om nogmaals hun interesse kenbaar te maken. In totaal hebben 31 kandidaten zich gemeld. Vooral voor Horeca was veel belangstelling en de combinatie met de nieuwe huurder de Nieuwe Akker zorgde voor veel enthousiaste reacties. In een proces van een aantal weken hebben de kandidaten elkaar en de Voorbereidingscommissie ontmoet. Daarin werd nadrukkelijk gekeken naar de bereidheid tot samenwerken, naar duurzame ambities en de toegevoegde waarde aan de Haarlemmer Kweektuin. In bijlage 1 vindt u nadere details omtrent de selectie van horecabedrijven en in bijlage 2 vindt u de tekening van de kassen en werkplaatsen.

Het is een uitdaging voor een ondernemer om als een van de eerste een onderneming te beginnen in de kas. We hanteren een helder huurdersprofiel waarbij de huurder ook instemt met de doelstellingen van de HK. We bieden in eerste instantie een tweejarig huurcontract aan. Zo houden we vrijheid in het opzeggen van de huur als een huurder zich niet houdt aan het profiel of geen bijdrage levert aan de doelstellingen van de HK. Omdat de ontwikkeling naar energieneutrale opstallen een behoorlijk investering is, starten we klein. We gaan ervan uit dat de samenwerking tussen meerdere gebruikers in de toekomst ook mogelijk maakt om samen te investeren in duurzame en energiebesparende maatregelen of installaties.

2.2 Planning invulling opstallen en terrein: huidig en toekomst

Naast horeca willen we ook andere duurzame ondernemers aantrekken. Daarom gaan we in het komende periode actief samenwerken met bestaande ondernemersnetwerken uit regio Haarlem. We organiseren inspiratiemomenten en faciliteren ondernemersbijeenkomsten. Zo zorgen we voor meer bekendheid van de mogelijkheden van de HK. We nodigen de gemeente Haarlem uit om dat ook te doen in het contact met ondernemers die mogelijk een aanvulling kunnen zijn in het plan. Daarnaast melden we de HK aan op digitale platfora waar partijen bij elkaar gebracht worden op basis van duurzaamheid.

Planning komend halfjaar:

- Bezoek netwerkbijeenkomsten, organiseren 1 ondernemersbijeenkomst op HK en breed uitzetten communicatie. Contact met mogelijke samenwerkingspartners.
- Organiseren event voor jongeren en ondernemers met bijvoorbeeld het thema afval/up-recycling. Inzetten op social media.
- Bezoek netwerkbijeenkomsten, organiseren start van spreek/advies uren, eerste invulling van kassen en overige opstallen.

3 Investering en exploitatie

3.1 Kosten en dekking van de investeringen

Opstallen

Om de opstallen (kassen en gebouwdelen) op het terrein van de HK geschikt te maken voor de gewenste functies (o.a. horeca, winkel, kantoor- en werkruimtes) zijn er aanpassingen en verbeteringen noodzakelijk in de opstallen en de daar aanwezige installaties.

De verbeteringen bestaan uit het aanbrengen van bouwkundige aanpassingen (b.v. verplaatsen van wanden en deuren) en aanpassingen in de installaties (aanslag CV, riolering en elektra).

Ook dient aandacht worden besteed aan een veilige werkomgeving. Zo moeten de opstallen voldoen aan eisen m.b.t. brandveiligheid (vluchtwegen), moet de elektra-installatie veilig zijn en moet de waterinstallatie "Legionella-proof" zijn.

Om goede kwaliteit van de noodzakelijke aanpassingen te realiseren en te voldoen aan de wettelijke eisen, is het van belang dat deze deskundig worden uitgevoerd en in regie van de Sichting HK plaats vinden.

Deze regie betreft de basisvoorzieningen als CV, elektra, riolering en brandveiligheidsaanpassingen tot aan "de meter" in de werk-units. De overige, perifere voorzieningen na "de meter" (b.v. aantal lichtpunten) in de werkeenheden worden door de huurders bepaald en (deskundig) aangebracht.

Bovengenoemde werkzaamheden beslaan de 1^e 2 jaar. Het verduurzamen van de opstallen zal plaats vinden in de 2e fase als de werk-organisatie HK stabiel functioneert.

Een overzicht van de te verwachten kosten is zichtbaar in bijlage 3.

Dekking van deze kosten moet deels gezocht worden in de huuropbrengsten en verkoop van het monument op de HK. Ook andere bronnen als subsidies en crowd-funding worden aangesproken. Het is belangrijk dat de aanpassingen in de "basisvoorzieningen opstallen" z.s.m. ter hand worden genomen, zodat de opstallen verhuurd kunnen worden en de inkomenspositie van de HK in de beginfase al versterkt wordt.

Terrein

Een tweede belangrijke transformatie is de aanleg van het water-/eco-park. Met name het graven van de waterlopen, aanbrengen van reliëf in het terrein en het aanbrengen van vegetatie zijn arbeidsintensief en relatief kostbaar.

De omvorming van het terrein is een essentieel element in het project HK, vooral omdat dit de ecologie in het gebied sterk verbeterd en een educatieve functie krijgt. Ook werkt een goed aangelegd park versterkend voor de zowel de bedrijvigheid als de recreatieve kracht van het gebied. Voor de investeringen in dit traject zijn duidelijk meer externe financieringsbronnen aanwezig in de vorm van een beschikbare "bijdrage waterplan HK" (Haarlem / Rijnland) en provinciale subsidies (o.a. Waterbewust NH / Fonds Groen NH). Zie voor details H 5.2.

Als deze subsidies ontoereikend zijn, kan eveneens overgegaan worden op sponsor- en crowdfunding-activiteiten.

3.2 Beheer en onderhoud vastgoed

De exploitatie van activiteiten op de HK dient zodanig te worden ingericht dat deze minimaal de kosten dekken. In deze exploitatie wordt uitgegaan van een pachtovereenkomst tussen HK en de gemeente Haarlem, waarbij de HK verhuurder van terrein en opstallen wordt.

De belangrijkste inkomsten komen uit de opbrengsten van permanente verhuur van ruimten en grond en verhuur volgens agenda (zaalverhuur, evenementen, enz.).

We streven naar een zodanige opbrengst in de exploitatie, dat reserves worden opgebouwd. Om dit te bereiken zal in eerste 2 jaar vooral bij uitvoering van werkzaamheden ingezet worden op participatie van vrijwilligers.

De opgebouwde reserves zullen worden gebruikt voor het doen van grote (en soms onverwachte) uitgaves voor gebouwen en installaties. Er komt een meerjaren onderhoudsplan en we stellen een onderhoudsfonds in. Gangbare risico's worden afgedekt door doeltreffende verzekeringen.

Verder zal er gereserveerd worden voor maatregelen om de gebouwen verder te verduurzamen (o.a. energie- en waterbesparing). Uitvoering in de 2^e fase (2016 – 2017).

3.3 Beheer en onderhoud groen

Momenteel voert Natuur- en Milieu Educatie (NME) het groenonderhoud uit op de Haarlemmer Kweektuin. Dit betreft het onderhoud van de historische Springertuin, de houtwallen, de perken, de gazons, de sloten en de heggen. Het onderhoud is specialistisch, kleinschalig, arbeidsintensief en vraagt daarnaast veel kennis. Het NME heeft de nodige kennis in huis met betrekking tot beplantingen, ecosystemen, grondsoorten en bemesting, historie van het terrein, onderhoudsvormen en kosten die gepaard gaan met aanleg en onderhoud, en deelt haar kennis met het team van vrijwilligers waardoor het onderhoud met bestaand budget mogelijk is.

Toekomstig onderhoud van het te ontwikkelen terrein kan NME ook binnen bestaande mogelijkheden en budgetten zolang er bij de uitwerking het schetsontwerp echt optimale afstemming is met het NME. De Voorbereidingscommissie staat hierbij een duurzaam parkontwerp voor ogen, dat extensief en ecologisch beheerd kan worden. Daarnaast is de bijdrage van vrijwilligers en het delen van kennis een van de fundamenteën onder het plan. Om de aanleg van het park (water, paden, groen) voor te bereiden, zal de Voorbereidingscommissie in de komende maanden – samen met het NME – het schetsontwerp van het HK-park uitwerken tot basistekeningen. Deze tekeningen zullen dan het uitgangspunt en heldere basis vormen voor de daadwerkelijke uitvoering door bedrijven en/of vrijwilligers.

4 Herontwikkeling

4.1 Fasering/planning van ontwerp en uitvoering terrein

De aanleg van het park en de inrichting van het terrein is een belangrijke pijler voor het functioneren van de gehele HK. Een toename in het bezoek van het park zal immers leiden tot meer bekendheid van de duurzaamheidsondernemers en de horeca, en daarmee de succeskans vergroten. Daarnaast is het park een welkome aanvulling voor Haarlem-Noord, en biedt het ook de – al sinds het participatietraject zo gewenste – extra educatie- en recreatiemogelijkheden.

Het meest ingrijpende onderdeel van het de parkaanleg is het graven van het water en de verplaatsing van de bomen volgens het ontwerp. Deze werkzaamheden dienen min of meer gelijktijdig plaats te vinden. Omdat bomen in de winterperiode moeten worden verplaatst is het van groot belang dat de rapportage en aanbesteding van de aanleg van het water in november 2014 gereed is. Hiervoor is ook medewerking van de gemeente nodig en ivm de voortgang van de terreinontwikkeling is het van belang dat het Vogelhospitaal haar nieuwe huisvesting snel betreft. Voor een succesvolle ontwikkeling en exploitatie van de Haarlemmer Kweektuin is het noodzakelijk om zowel de huidige opstallen als het parkterrein geschikt en aantrekkelijk te maken voor gebruikers en publiek. Belangrijk hierbij zijn de voorzieningen voor brand- en waterveiligheid. Hier zal aan de wetgeving moeten worden voldaan. Concreet houdt dit het voorzien van vluchtwegen in, en het op sommige plekken toepassen van veiligheidsglas, afhankelijk van de uiteindelijke gebruiksfunctie. Dit moet zoveel mogelijk gelijktijdig gebeuren, zodat park en opstallen elkaar in hun functioneren gaan

ondersteunen en er ook financieel voordeel te behalen is. Het is onontkoombaar dat er op sommige andere onderdelen enigszins geïmproviseerd zal moeten worden, omdat investeringsmogelijkheden in deze fase nog beperkt zijn. Ook dit past binnen de visie van de Haarlemmer Kweektuin waarin wordt uitgegaan van een organische ontwikkeling van het plan.

In bijlage 4 is een globale planning opgenomen van alle uit te voeren projecten met een daarbij horende kostenraming. In die planning gaan we ervan uit dat de natuur-, water- en terreinprojecten zodanig gereed zijn en dat het park volgend jaar zomer feestelijk opgeleverd kan worden.

4.2 Financieringsmogelijkheden

Door advies en onderzoek hebben we een helder beeld gekregen van de subsidies die de HK aan kan vragen. De ontwikkeling van de Haarlemmer Kweektuin sluit goed aan bij ambities van Duurzaam Haarlem en Provincie Noord Holland en kan mogelijk ook meeliften met gemeente Haarlem op EFRO-MRA binnen de Metropoolregio Amsterdam. Met name op het gebied van duurzame ontwikkeling m.b.t energie, waterbewust handelen, groen, recreëren en natuureducatie.

Landschap Noord Holland heeft aangegeven dat zij graag optrekken met de HK en mogelijkheden zien om samen projecten te realiseren. Zij willen zich ook inspannen om gezamenlijk subsidies aan te vragen.

Financieringsbronnen:

Subsidie Water2013 en Waterbewust Noord Holland 2013

Waterbesparende maatregelen zoals het gebruiken van hemelwater voor irrigatie van gewassen en het spoelen van het sanitaire blok. Of het zuiveren van afvalwater tot drinkwater. Door de techniek zichtbaar te maken draagt het ook bij aan het educatieve element van de Kweektuin. Deze technieken kunnen gebruikt worden door o.a. De Nieuwe Akker en het Centrum Natuur- en Milieu educatie. Door het koppelen van een aantal waterprojecten zoals de waterloop (gem Haarlem) met waterbesparende maatregelen hebben we een startkapitaal en kunnen we aanspraak maken op subsidies.

De Stichting HK wil hierin samenwerken met Gemeente Haarlem, Rijnland, PWN en Landschap Noord Holland.

Subsidie Groen

Volgens onze informatie bij de Provincie is er nog ruimte in de reeds verlopen subsidies Groen. We onderzoeken in overleg met de Provincie of we daar nog een verzoek in kunnen dienen voor het onderdeel toeristisch recreëren.

Nieuw Haarlems Beleid 2014-2018

Wij zijn verheugd dat er n.a.v. het coalitieprogramma geld beschikbaar is voor nieuw beleid op de onderwerpen duurzaamheid en groen, sport en kwaliteit van de openbare ruimte. Wij zien voldoende aanknopingspunten in het project Haarlemmer Kweektuin.

Naast subsidies zijn er ook andere financieringsmogelijkheden die voor dit project zeer geschikt zijn. Er zijn een aantal organisaties die sociaal-maatschappelijke initiatieven steunen. Zoals:

- Rabobank stimuleringsfonds
- Triodos Foundation
- ASN Bank projecten Voor de dag van morgen
- Groen Dichtbij
- Stichting Doen

- En mogelijk in samenwerking met Landschap Noord Holland; Oranjefonds, Prins Bernhard Cultuurfonds, duurzaamheidsfonds, ZABAWAS, agenda groen en soortenregeling (beide Provincie Noord Holland)

5. Communicatie

Nadat het College van B&W begin dit jaar in heeft gestemd met de verdere uitwerking van het gebied Haarlemmer Kweektuin hebben we dat breed gecommuniceerd via diverse media. Op diverse locaties in de stad liggen de planboekjes van de HK ter inzage en in februari is een uitgebreid interview met Henri van Bennekom, de ontwerper van het plan de Haarlemmer Kweektuin, gepubliceerd in de Stadskrant.

Van de gemeente hebben we de opdracht gekregen de beheerorganisatie en bedrijfsplan verder uit te werken en hierover voor de zomer te rapporteren. In maart hebben we een eerste opzet van de beheerorganisatie besproken met de klankbordgroep van omwonenden, gebruikers en vrijwilligers. We ontvingen positieve reacties op de plannen en onze inzet.

Tijdens het voorjaarsevenement van NME hebben we via onze kraam bekendheid gegeven aan de plannen voor de Stadskweektuin. De bezoekers van de HK kraam (525) kregen een flyer mee met ons webadres en er lag een intekenlijst voor de nieuwsbrief. Er is veel animo om mee te denken en te helpen. Via de nieuwsbrief, de website en social media willen we deze belangstelling warm houden. Onze website is inmiddels door 831 mensen bekeken.

We werken aan een communicatieplan met een lange termijnvisie om de Haarlemmers te betrekken bij de plannen en duurzame ondernemers, vrijwilligers en donateurs te werven. We willen ook graag een beschermheer of vrouwe van naam aantrekken.

Voor de komende maanden maken we in onze communicatie onderscheid naar 3 doelgroepen:

- geïnteresseerde omwonenden
- mogelijke huurders of partners
- donateurs en sponsors

Voor deze doelgroepen is een communicatieplan opgezet met specifieke middelen en gebruik van media die aansluit bij de doelgroep. Voor de algemene bekendmakingen of het vergroten van de bekendheid maken we gebruik van de communicatiemiddelen van Gemeente Haarlem.

6. Maatschappelijke betrokkenheid

6.1 Investeren in je eigen leefomgeving

We leven in een tijd waarin er veel verandert op het gebied van de rolverdeling tussen overheid en maatschappij. Door de toename van burgerparticipatie zien we ook een toename van nieuwe investeringsvormen. Mensen voelen zich betrokken bij hun buurt, leefomgeving of bij een project en zijn dan ook bereid om tijd of geld te investeren. Een voorbeeld is de collectieve aankoop van zonnepanelen (persoonlijk voordeel) of de herontwikkeling van het Vondelpark waar mensen een vierkante meter park konden kopen (maatschappelijk voordeel).

De Haarlemmer Kweektuin is een uniek project in Haarlem wat zeer geschikt is voor het aanboren van nieuwe financieringsvormen. De verschillende doelgroepen kunnen we op verschillende manieren aanspreken en enthousiasmeren om te investeren.

Dat kan door een aandeel in het park, in een deelproject, in een specifieke plant of adopteer boom of in de ontwikkeling van een duurzaam product. Deze manier van investeren zorgt voor betrokkenheid en ambassadeurschap. We zien dit als een unieke kans om een nieuwe vorm van participatie te ontwikkelen die groots is door haar eenvoud.

Het is een vorm waarin ondernemer en eindgebruiker samen vorm geven aan een nieuwe duurzame wereld die heel tastbaar is. Na de realisatie van het groen en blauw in het buitengebied maakt deze vorm van investeren het ook mogelijk om gefaseerd nieuwe ontwikkelingen vorm te geven die de coöperatie voordraagt. Zo is de coöperatie leidend in de continuïteit en groei van het duurzaamheidsprincipe.

Wij zien hier een kans om samen met Gemeente Haarlem een concept te ontwikkelen wat als voorbeeld kan dienen voor andere projecten en ontwikkelingen waar meerdere partijen samen gaan werken. De combinatie tussen onderwijs, ondernemers en eindgebruikers. De praktische uitwerking van dit concept vraagt om kennis en capaciteit waarin we graag samen willen optrekken.

Crowdfunding

Bij crowdfunding maak je gebruik van een platform om een groot aantal (kleine) investeerders te bereiken en hebt als neven-doel om een groot aantal mensen ambassadeurs te maken. Je maakt duidelijk welk bedrag nodig is en wat je met dat geld gaat realiseren. Daarnaast zorg je samen met het platform voor een marketing. Er zijn drie sporen:

- De investeerder krijgt zijn inleg met rente terug.
- De investeerder doneert zonder tegenprestatie (bij ideële initiatieven zoals een dierenfonds)
- De investeerder ontvangt een tegenprestatie.

Voorbeeld: Waterspeeltuin en sleehelling

De waterspeeltuin, het Wilgenpad, het Woeste Westen en de Sleehelling hebben grote meerwaarde voor buurt/stadbewoners. Het spreekt tot de verbeelding en kan op vrij korte termijn gerealiseerd worden. Daarom leent dit project zich bij uitstek voor crowdfunding. Het kan ook als katalysator dienen voor andere projecten die in een later stadium gerealiseerd worden. Door de aantrekkingskracht van nieuwe educatieve en recreatieve elementen wordt het aantal bezoekers vergroot en daarmee ook de bekendheid van de Kweektuin. Door in te zetten op marketing en communicatie bereikt de HK een andere doelgroep die mogelijk een rol kan spelen in de

doorontwikkeling. Daarnaast heeft de aanwezigheid van een waterspeeltuin impact op de overlevingskansen van de horeca.

Zonnepanelen

We gaan de mogelijkheden onderzoeken van collectieve aankoop en plaatsing van zonnepanelen met warmteopslag en doorlevering van energie. Er is een actief buurtinitiatief (Noord) ontstaan om met een groot aantal huishoudens energie af te nemen van de HK. Vanuit dat collectief is het wellicht ook mogelijk om subsidie aan te vragen. Daarnaast zien we meer kansen om samen te investeren in opwekking van energie, voor zowel partijen in de Haarlemmer Kweektuin als daarbuiten (scholen of bedrijven)

Geefwet

De Geefwet is een wettelijke regeling waardoor het voor particulieren en ondernemingen fiscaal aantrekkelijk is om te doneren aan een goed doel die zijn aangemerkt als een culturele instelling. De Culturele instelling moet voldoen aan een aantal voorwaarden en dan is het voor de donateur mogelijk om bij de aangifte van inkomstenbelasting de donatie op te voeren om een belastingvoordeel te krijgen. In de onderstaande tabel wordt duidelijk wat het de gever op kan leveren. Met het inrichten van de statuten van de Stichting houden we er rekening mee dat we in aanmerking komen voor de geefwet. De geefwet loopt tot en met 2016.

Een reken voorbeeld:

Geefwet: 125 % belastingaftrekregeling.

Jaarlijkse Donatie	125% aftrek	Inkomsten-belasting	Belasting teruggave	Netto gift per jaar	Netto gift per maand
€ 100	€ 125	52%	€ 65	€ 35	€ 3
€ 100	€ 125	42%	€ 52	€ 48	€ 4
€ 250	€ 312	52%	€ 162	€ 88	€ 8
€ 250	€ 312	42%	€ 131	€ 119	€ 10

1. Donatie gaat tot €1.000 per jaar, €5.000 totaal over 5 jaar;
2. Raming: 1000 huishoudens uit de agglomeratie Haarlem (200.000 inwoners) doen mee via de Geefwet;
3. Uitgaande van gemiddeld €100 Euro per jaar betekent dat een inkomsten stroom van 100.000 per jaar.

Vrienden van of donateurs

Een samenwerkingsvorm tussen ondernemers en stichting die als doel hebben "het bevorderen van duurzaam leven". Die gezamenlijk investeren in middelen en technieken om een kas te transformeren tot multifunctionele ruimte (beleven, ervaren en delen).

6.2 Sociale participatie

In de Haarlemmer Kweektuin is aandacht voor de maatschappelijke functie die de Kweektuin heeft en die nog meer benut kan worden. We zien de Nieuwe Akker als een goed voorbeeld. De manier waarop zij invulling geeft aan een zinvolle dagbesteding is succesvol. De HK staat ook op het netvlies

HK HAARLEMMER KWEEKTUIN

van Haarlemmers, nu al melden vrijwilligers zich aan en geven buurtgenoten aan dat ze graag mee willen werken aan het plan. Ook in de vestigingscriteria hebben we opgenomen dat we het van belang vinden dat er aandacht is voor leerwerkplekken, re-integratie en sociale participatie. We zien kansen in samenwerking met het onderwijs, de Vrijwilligerscentrale, Paswerk en de Werkwinkel. Ook op dit gebied trekken we graag op met de gemeente. We dragen graag ons steentje bij aan Samen voor Elkaar en zien voldoende kansen om dat als Haarlemmer Kweektuin te doen.