

Aan de leden van de raadscommissie ontwikkeling

Datum 16 juni 2015
Ons kenmerk 2015/214327
Contactpersoon EE Benne
Doorkiesnummer 0235113446
E-mail bennee@haarlem.nl
Onderwerp Vergelijking kosten en opbrengsten Egelantier en Klein Heiligland 84 bij verkoop en verhuur
Bijlage(n) Vergelijking kosten en opbrengsten, (bedragen afgerond en op hoofdlijnen, uitgebreid schema bijgevoegd)

Geachte raadsleden,

In de vergadering van de commissie ontwikkeling van 28 mei jl. heeft u ter bespreking een aantal brieven geagendeerd van huurders van cultureel centrum De Egelantier. Deze huurders gaven aan dat zij een probleem hebben met het opgeven van hun ruimten in De Egelantier en het geboden alternatief (Klein Heiligland 84). Dit vanwege een hogere huur, kosten van verhuizing en verbouwingen en de datum waarop zij De Egelantier moeten verlaten, namelijk per 1 januari 2016.

Een en ander leidde bij u tot de wens om, voor de besluitvorming over de kadernota 2015, nadere informatie te ontvangen over de volgende zaken:

- De verschillen in kosten en opbrengsten tussen Cultureel Centrum De Egelantier en het pand Klein Heiligland 84 bij verkoop en bij gebruik als cultureel verhuurbedrijf.
- De kosten van beperkte tegemoetkoming in verhuis- en verbouwingskosten.
- De kosten van een ingroei huur.
- De kosten voor uitstel van de sluiting van de Egelantier tot 1 juli 2016

Middels deze brief en bijlagen bied ik u de gevraagde informatie. Ik hecht eraan om eerst hier de eerdere besluitvorming over De Egelantier voor u op een rij te zetten.

In 2008 besloot de raad de verkoopopbrengst van zowel De Egelantier als van de voormalige PABO aan de Leidsevaart in te zetten voor de nieuwbouw van een Centrum voor Cultuur en Vrije Tijd (CCVT) op het Nieuwe Energie terrein (2009/87210). De nieuwbouwplannen voor het CCVT op het Nieuwe Energie



Haarlem

2

terrein bleken niet uitvoerbaar. De vastgoedcrisis van 2008 en verder leidde tot een forse waardedaling van de panden die de nieuwbouw moesten financieren. De onderhandelingen met de toenmalige projectontwikkelaar van het Nieuwe Energie terrein Fortress verliepen uiterst moeizaam en Stichting Hart (de nieuwe naam voor het CCVT) vond voor het grootste deel van haar activiteiten geschikte alternatieve huisvesting aan de Kleine Houtweg. De leslokalen van de Popschool bleven in De Egelantier. Ik informeer u separaat over de zoektocht naar een andere locatie voor de Popschool en eventueel oefenruimten.

Bij het besluit om nu De Egelantier te verkopen speelde het vertrek van de hoofdhuurder Hart op 1 januari 2014 een belangrijke rol. De raad heeft in het voorjaar van 2013 besloten tot huisvesting van Hart op de Kleine Houtweg (2013/25032).

In het coalitieprogramma Haarlem 2014-2018 'Samen Doen' is vastgelegd dat de verkoop van De Egelantier plaatsvindt in deze collegeperiode. Verkoop van De Egelantier zal een bijdrage leveren aan het door de raad gestelde kader om door verkoop van niet-strategisch vastgoed middelen te verwerven die ingezet kunnen worden voor het (wegwerken van achterstallig) onderhoud van ons strategisch vastgoed. Daarnaast voorkomen wij met verkoop dat wij zelf grote investeringen moeten plegen in dit pand.

In de kadernota 2014 is door de gemeenteraad besloten om een aantal structurele bezuinigingen door te voeren, waaronder een bezuiniging op de beheerskosten van De Egelantier vanaf 2016. Dit is ook een uitwerking van het coalitieakkoord: afstoten De Egelantier (0,3 mil. p 14). De opbrengst van deze bezuiniging werd geraamd op 320.000, - euro. Sluiting van De Egelantier en de huuropzegging aan de huurders was de consequentie van dit besluit

Vergelijking kosten en opbrengsten De Egelantier en Klein Heiligland 84

Op uw verzoek bied ik u in de bijlagen de resultaten van een onderzoek op hoofdlijnen aan. Het betreft een vergelijking van kosten en opbrengsten van beide panden bij verkoop en verhuur. Ik wil er op wijzen dat de verwachte opbrengst bij verkoop van de panden een gemiddelde is van verschillende taxaties. Daarnaast hebben wij, zoals u heeft gevraagd, inzichtelijk gemaakt met welke incidentele kosten er mogelijk rekening moet worden gehouden bij verhuizing van de A-huurders en een deel van de groep B-huurders naar Klein Heiligland 84.

- A. Te verwachten verbouwings, - en inrichtingskosten: € 210.000,-
Kosten voor aanpassingen van Klein Heiligland 84 (verbouwing, inrichting) staan los van het moment van mogelijke verhuizing. Als organisaties er voor kiezen zich elders te vestigen, zullen zij ook rekening moeten houden met kosten voor aanpassingen.
- B. De kosten van een 'ingroei huur': € 224.523, -
- C. De kosten voor uitstel van de sluiting van De Egelantier tot 1 juli 2016:
€ 160.000, -



Haarlem

3

Primair zijn de organisaties zelf verantwoordelijk voor hun huisvesting, net als elke andere culturele organisatie in onze stad. De gemeente heeft geen verplichting om (een deel van) bovengenoemde kosten voor haar rekening te nemen. Vanuit politiek-bestuurlijke besluitvorming en/of andere financiële kaders heeft de gemeente geen budget gereserveerd om (een deel van) deze kosten te dragen. Er geldt, gezien vanuit het formele en politiek-bestuurlijke kader, ten aanzien van de zogenoemde A-huurders wel een inspanningsverplichting hen een aanbod te doen voor alternatieve huisvesting.

Het feit dat er al, zoals hiervoor gesteld, vanaf 2008 concrete plannen zijn om De Egelantier te verkopen, maakt dat er in de voorbije jaren alleen de hoognodige onderhoudswerkzaamheden zijn uitgevoerd. Ook is al jarenlang sprake van een gedoogsituatie i.v.m. milieueisen en geluidsoverlast. Indien nu gekozen wordt voor structureel behoud van de huidige functie in het pand, dienen er forse investeringen te worden gedaan om het achterstallig onderhoud en de gedoogsituatie op te heffen.

Tot slot wil ik opmerken dat de huurders in De Egelantier, in sommige gevallen al jarenlang, hebben kunnen profiteren van een relatief lage huur door de gemeentelijke bijdrage in de beheerskosten. Veel personen en organisaties in Haarlem bieden soortgelijke diensten aan en betalen een hogere huur voor hun werkruimten. Ik heb er echter begrip voor dat de sluiting van De Egelantier voor de huurders zorgen met zich meebrengt en vragen oplevert.

We stellen alles in het werk om, binnen de door u gegeven kaders, de huurders zoveel mogelijk te helpen bij het realiseren van nieuwe huisvesting waarin zij hun gewaardeerde activiteiten kunnen voortzetten.

Met vriendelijke groet,

Jack Chr. Van der Hoek, MBA

Bijlage 1

Vergelijking kosten en opbrengsten

		Egelantier	Klein Heiligland
1	m2 BVO (EGT. incl. wonen en Release)	7167	2283
	m2 VVO	6213	2167
	Boekwaarde	166.000	678.000
2	Netto opbrengst bij verkoop*	4.790.000	1413.000
3	Exploitatielasten	466.000	209.000
4	Opbrengsten	227.000*	209.000**
	Tekort	239.000	0
5	Investerings en aanpassingen	2.038.000	555.000
7	Herhuisvesting Popschool Hart		PM
8	Ingroei huur A huurders	0	224.523
9	Opschuiven sluiting naar 1 juli		160.000
		2.038.000	948.00

*Op basis van gemiddelde taxatiewaarden.

** opbrengsten Egelantier feitelijke situatie (verwachte huurinkomsten 2015, o.b.v. lopende contracten). Opbrengsten KHL zijn de ramingen van te verwachte huurinkomsten bij een kostprijs dekkende huur van het pand. Dit is een nog niet gecontracteerd bedrag.

Toelichting

1. Oppervlakte

Het verhuurbaar vloeroppervlak in De Egelantier is aanmerkelijk groter dan in het pand Klein Heiligland 84. Niet alle huurders zullen daar een plek kunnen krijgen. In eerste instantie worden ruimten toegewezen aan A-huurders, vervolgens aan B-huurders, waarbij de 'oudste' huurders de eerste rechten hebben, mits het gewenst gebruik van de ruimte inpasbaar is in het Klein Heiligland. Huurders die geen ruimte vinden in het Klein Heiligland moeten zelf voor alternatieve huisvesting zorgen. Dit is overigens aan alle jaarcontracthuurders meegedeeld bij aanvang van de huur.

2. Netto opbrengst bij verkoop

In 2014 is het pand Klein Heiligland getaxeerd met het oog op het leegkomen van het pand. De Egelantier is in april 2015 getaxeerd door 2 taxateurs, dit om een gedegen beeld te krijgen van het opbrengstpotentieel. Het pand aan het Klein Heiligland is eind 2014 getaxeerd. De netto opbrengst bij verkoop is de gemiddelde taxatiewaarde op basis van een commerciële invulling, na aftrek van de boekwaarde. De waarde van de Egelantier is inclusief de bijbehorende panden aan de Kleine Houtstraat.

3. Exploitatielasten

Onder de exploitatielasten zijn alle lasten meegenomen die samenhangen met het beheer en onderhoud van de objecten. Hieronder vallen onder meer OZB, Gas Water, Licht,

verzekeringen en kosten voor de beheerder(s). Vanuit het MJOP (onderhoudsplanning) is gewerkt met een 10 jaars gemiddelde dat is meegenomen in het overzicht. Ook de kapitaalslasten maken onderdeel uit van de exploitatielasten.

4. Huuropbrengsten

De feitelijke verwachte huuropbrengsten voor 2015 van De Egelantier bedragen € 227.000, -. Hierin zijn meegenomen de huuropbrengsten, € 161.000,-, van de A en B huurders, die huren onder de vlag van de afdeling Economie en Cultuur, en de huuropbrengsten, € 66.000,-, van Hart (Popschool). De tijdelijk beheerder van voorheen door Hart gehuurde ruimten (Meurkens en Meurkens) betaalt geen huur.

Door de onzekerheid over het voortbestaan en de eerder genomen besluiten inzake sluiting van De Egelantier hebben een aantal huurders het pand inmiddels verlaten of gaan dit binnenkort doen. Deze (eerdere) opbrengsten zijn niet meegenomen in dit overzicht. In de afgelopen jaren is een vermindering van huurinkomsten gesignaleerd. De huurinkomsten van A en B huurders waren voor 2014 nog geraamd op € 250.000, - In werkelijkheid bedroegen de inkomsten € 210.000,- Voor 2015 bedraagt de huuropbrengst A en B huurders naar verwachting € 161.000, -.

5. Investerings en aanpassingen

Zoals in de brief aangegeven is er in de afgelopen periode alleen het noodzakelijk onderhoud uitgevoerd aan de Egelantier. Indien er wordt gekozen voor handhaving van de huidige functie en daarmee voor langjarige zekerheid van de huurders, zijn forse investeringen noodzakelijk. Op basis van het MJOP is becijferd dat er ten behoeve van het wegwerken van achterstallig onderhoud ca. € 800.000,- in het pand geïnvesteerd dient te worden. Voorts is het noodzakelijk om ook het pand intern beter geschikt te maken voor structurele verhuur en het opheffen van de huidige gedoogsituatie. De kosten die hiermee gemoeid zijn bedragen ca. € 1.2 miljoen, zo is nu de verwachting.

Echter ook het Klein Heiligland dient te worden aangepast. Concreet gaat het hierbij om het dak en de gevel. De onderhoudskosten die hiermee zijn gemoeid bedragen ca. € 345.000,- Verder zijn er de noodzakelijke minimale kosten om ruimtes geschikt te maken voor gebruik door A-huurders, zoals licht- en geluidsinstallatie voor theater, balletvloeren, het slopen en/of verplaatsen van tussenwanden etc. Deze kosten bedragen ca. € 210.000, -

De onderhoudskosten kunnen worden gedekt vanuit de reserve vastgoed, voor zover deze hiervoor voldoende massa heeft. De specifieke kosten zijn niet begroot en niet gedekt.

Verhuiskosten voor A-huurders

Gezien de korte afstand tussen Klein Heiligland en Egelantier lijkt een verhuiskosten-vergoeding in de meeste gevallen niet noodzakelijk.

6. Herhuisvesting Popschool Hart

Bij sluiting van de Egelantier moet ook andere huisvesting gevonden zijn voor de Popschool van Hart. De gemeente heeft hier een inspanningsverplichting. Voor de mogelijke eenmalige

kosten die dit met zich meebrengt is nog geen dekking gevonden. Zie voor meer informatie de brief van wethouder Van der Hoek aan de commissie Ontwikkeling, stand van zaken Popschool, dd 15 juni 2015.

7. Ingroei huur A-huurders

De berekening van ingroei huur gaat uit van een vergoeding voor het eerste jaar van de helft van het verschil tussen de huur in de Egelantier en de huur in het Klein Heiligland en voor het tweede jaar met een kwart van het verschil. Bij de berekening is er van uitgegaan dat in het Klein Heiligland hetzelfde aantal vierkante meters wordt gehuurd als nu in de Egelantier. Voor B-huurders is geen berekening gemaakt in vergoeding voor aanpassingen en verhuiskosten en ingroei huur.

8. Opschuiven sluiting Egelantier verschuiven naar 1 juli 2016

Indien de huurders van de Egelantier de ruimte krijgen om te blijven tot 1 juli 2016 betekent dit een additionele kostenpost van ca. € 160.000,- Dit bedrag is opgebouwd uit ca. 55% van de huidige exploitatielasten (€ 256.000,-). gecompenseerd met 40% van de huidige huurinkomsten (€ 90.000,-). Het meer dan 50% percentage komt voort uit de relatief hogere energielasten in de eerste maanden van het jaar. Het minder dan 50% percentage komt voort uit de verwachting dat gedurende het half jaar huurders het pand zullen verlaten.