

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 12 april 2016
Ons kenmerk 2015/272255
Contactpersoon Kees Lindhout
Doorkiesnummer 023 – 511 4698
E-mail klindhout@haarlem.nl
Onderwerp Stand van zaken Egelantier en verhuizing huurders naar Klein Heiligland 84

Geachte leden van de commissie Ontwikkeling,

Naar aanleiding van raadvragen d.d. 10 maart 2016 over de Egelantier stuur ik u hierbij de gevraagde informatie.

Chronologie

In 2004 wordt aan de huurders aangekondigd dat de Egelantier op termijn gaat sluiten. Vanaf dat moment geeft de gemeente geen huurcontracten voor onbepaalde tijd meer af en deelt de gemeente aan aspirant-huurders mee dat in verband met de voorgenomen verkoop van het pand de huur van tijdelijke aard zal zijn. Door diverse oorzaken vindt verkoop niet plaats.

In 2013 is in de Cultuurnota Haarlem 2013-2020 opgenomen dat de Egelantier vooralsnog niet wordt verkocht en daarmee openblijft voor de huidige gebruikers.

In 2014 wordt in het Coalitieprogramma Haarlem 2014-2018 'Samen Doen' vastgelegd dat in het kader van bezuinigingen de verkoop van Cultureel Centrum 'De Egelantier' plaatsvindt in deze collegeperiode. In de Kadernota 2014 is bovendien besloten om € 320.000, - te bezuinigen op de beheerskosten van De Egelantier met ingang van 2016. Sluiting van De Egelantier en de huuropzegging aan de huurders was de consequentie van dit besluit. Ook het vertrek van de hoofdhuurder Stichting Hart op 1 januari 2014 speelde bij dit besluit een belangrijke rol.

In oktober 2014 heeft wethouder Jack van der Hoek het besluit van de gemeente en de gevolgen daarvan aan de huurders toegelicht. Aan een aantal huurders in de Egelantier (A-huurders) is in het verleden de toezegging gedaan dat de gemeente bij sluiting van het pand behulpzaam zou zijn bij het vinden van andere huisvesting (inspanningsverplichting).



In mei 2015 heeft de wethouder in een brief aan de huurders de sluiting per 1 januari 2016 aangekondigd. In deze brief heeft hij ook gemeld dat onderzoek wordt gedaan naar de mogelijkheid om de A-huurders te huisvesten in een gemeentelijk pand aan het Klein Heiligland 84 (hierna: KHL84). Dit bleek mogelijk te zijn. In de brief schrijft de wethouder dat de huur voor KHL84 € 103, - per m² per jaar zal bedragen en dat in dat bedrag energie, beheer en BTW zijn inbegrepen. Dit is ook persoonlijk met alle huurders besproken. De gemeente heeft daarnaast spreekuren georganiseerd om eventuele vragen van de huurders door te nemen.

Vooral het tijdstip 1 januari 2016 leidde tot ongenoegen bij huurders, omdat de programma's die zij bieden meestal een schooljaar beslaan. Een motie om de Egelantier langer open te houden (motie 61) werd door de raad aangenomen bij de Kadernota 2015, waarmee sluiting werd verschoven naar 1 juli 2016. De kosten voor het langer openhouden van de Egelantier bedragen circa € 160.000, -. Hiermee is tegemoet gekomen aan de bovengenoemde motie, maar de taakstelling van € 320.000, - is hiermee slechts voor de helft gerealiseerd. Er zijn voor de gemeente overigens pas opbrengsten van de Egelantier als deze is verkocht.

De gemeente zal, met het oog op de bezuinigingsdoelstelling, geen verhuurder en beheerder meer zijn. In januari 2016 zijn er na een uitvraag aan drie partijen, afspraken gemaakt met het bedrijf Meurkens & Meurkens over verhuur en beheer van KHL84.

Aanbieding aan huurders

Meurkens & Meurkens heeft de A-huurders (met een huurcontract met onbepaalde tijd) inmiddels ruimte aangeboden voor dezelfde oppervlakte als in de Egelantier, voor een huurprijs van € 103, - per m² (incl. energiekosten, BTW en beheer, excl. verkeersruimte). Dit is prijspeil 2016, waarbij jaarlijks wordt geïndexeerd. Dit beslaat een deel van het pand KHL84. Het overige oppervlak mag Meurkens & Meurkens commercieel (marktconform) verhuren. Dit doen zij voor een prijs van circa € 160, - per m². De gemeente toetst jaarlijks op concept, ondersteuning van beleidsdoelen en de aard van de huurders.

De huurprijs van € 103, - per m² geldt voor het aantal m² die een A-huurder nu ook huurt met een huurcontract voor onbepaalde tijd en alleen voor het aantal m² die men huurt. Er komt een opslag (zoals gebruikelijk) voor de verkeersruimtes (trappen, entree, gangen); deze wordt procentueel verrekend.

De huurprijs is inclusief gas, licht en water. Hiervoor zijn normbedragen gebruikt. Indien huurders meer verbruiken vindt een naheffing plaats; indien men minder verbruikt wordt dit ook verrekend. Dit is een stimulans om energiezuinig te werken/huren, passend binnen de gemeentelijke doelstelling om CO2 neutraal te worden.

Inspanningsverplichting

Het herhuisvesten van de huurders van de Egelantier betreft nadrukkelijk een inspanningsverplichting, waarbij de gemeente haar uiterste best doet om de A-huurders van de Egelantier te faciliteren. Een inspanningsverplichting is echter geen eis om te komen tot een definitieve overeenstemming.



Haarlem

3

Alle huurders hebben sinds mei 2015 de mogelijkheid om ook zelf vervangende ruimte te zoeken. Vooral de niet-commerciële huurders hebben onvoldoende middelen om passende (huur)ruimte te vinden. De marktconforme huren elders in de stad liggen namelijk veelal hoger dan het aanbod van de gemeente.

Kunstwerken

In november 2015 is motie 5 (Kunst uit Egelantier dient zichtbaar te blijven) ingediend om de kunstwerken in de Egelantier te inventariseren en te behouden. Vrijwel alle kunstwerken krijgen een nieuwe plek in KHL84 of gaan terug naar de kunstenaar. Dit is met Meurkens & Meurkens afgesproken.

Werkzaamheden aan het pand en planning

Om KHL84 geschikt te maken voor verhuur past de gemeente een aantal zaken aan. Deze werkzaamheden (in opdracht van de afdeling Vastgoed) zijn voor 1 juli 2016 afgerond.

Voor 1 mei 2016 dienen de A-huurders het huurcontract te hebben getekend. Indien men dan niet heeft getekend, ga ik er vanuit dat zij geen belangstelling hebben voor een ruimte in KHL84.

De A-huurders kunnen vanaf het moment dat zij het huurcontract hebben getekend het pand betreden voor aanpassingen aan hun gehuurde ruimte (in overleg met Meurkens & Meurkens). De eventuele kosten voor verbouwing van de gehuurde ruimte zijn voor rekening van de huurder.

Huurders moeten voor 1 juli de Egelantier verlaten.

Voor huurders die geen huurovereenkomst hebben getekend, vervalt de inspanningsverplichting en de mogelijkheid om ruimte voor een gereduceerd tarief in KHL84 te huren. Deze huurders zullen zelf op de markt geschikte huisvesting moeten vinden.

In de Kadernota 2016 komt een voorstel voor de financiën rond de Egelantier.

Tot slot

Ik ben mij er van bewust dat het sluiten van de Egelantier voor veel huurders als zeer vervelend wordt ervaren. Ik ben in gesprek met de huurders en geef ze de duidelijkheid waar ze om vragen. Om deze reden wil ik ook de huurders aanbieden dat ze tussen 1 juli en 1 september 2016 geen huur hoeven te betalen in het pand KHL84. Wel houd ik vast aan het niet vergoeden van verhuis- of verbouwingskosten aan de huurders. Daarmee volg ik eerdere afspraken en de brief van mijn voorganger aan uw commissie d.d. 16 juni 2015.

Met vriendelijke groet,

Jur Botter