Gemeente Haarlem

College van Burgemeester en Wethouders

Haarlem

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie ontwikkeling

Datum	10 oktober 2017
Ons kenmerk	2017/433391
Contactpersoon	I. Dijk
Doorkiesnummer	4034
E-mail	idijk@haarlem.nl
Onderwerp	Popcentrum in Slachthuis

Geachte leden,

Inleiding
Zoals u weet zijn wij druk doende met de voorbereidingen voor de aanbesteding om het slachthuisterrein te verkopen en tegelijkertijd een oplossing te vinden voor de huisvesting van het popcentrum. In de commissie ontwikkeling is daar al diverse malen over gesproken. In de vergadering van 20 juni jl. is gebleken dat er een voorkeur is voor variant 3B: "Gemeente blijft eigenaar van gebouw E en verhuurt 50% van het vloeroppervlak commercieel en 50% maatschappelijk". De portefeuillehouder heeft tijdens de commissiebehandeling aangegeven de voorkeursvariant verder uit te werken en te bestuderen of deze financieel haalbaar is.

Om inzicht te krijgen in de kosten die met variant 3B gepaard gaan, hebben we in augustus een actualisatie van de kostenraming door bureau Kontek laten uitvoeren. De vorige kostenraming dateerde namelijk alweer van 2015. De bouwkosten zijn namelijk aanzienlijk gestegen de afgelopen periode als gevolg van de marktontwikkelingen.

In de kostenraming wordt het casco herstel van het volledige gebouw E en die van het popcentrum geraamd. Daarnaast zijn de kosten voor de inbouwpakketten voor het popcentrum met de les- en oefenruimten voor Hart en Patronaat geactualiseerd. De investering voor het gehele gebouw (dus inclusief inbouwpakket popcentrum en repetitieruimten) bedraagt op basis van de geactualiseerde kostenraming € 7.200.000,- incl. btw. De investering voor alleen het popcentrum-gedeelte (inclusief het inbouwpakket voor het popcentrum en de repetitieruimten) bedraagt € 4.300.000,- incl. btw. Een verschil derhalve van € 2.900.000,-.
Zie hiervoor onderstaande tabel.

Basis		Volledig gebouw E	Popcentrum	Overige gebouw E
Oppervlakte m2	*BVO*	*4.200*	*1.400*	*2.800*
	VVO	*3.770*	*1.190*	*2.580*
Grondprijs	€	200.000	€ 200.000	€ -
Bouwkosten	€	7.000.000	€ 4.100.000	€ 2.900.000
Inbouwpakket Popschool	€	*2.800.000*	€ *2.800.000*	€ -
Renovatie Popschool	€	*1.300.000*	€ *1.300.000*	€ -
Renovatie overige gebouw E	€	*2.900.000*	€ -	€ *2.900.000*
Totaal investering	€	**7.200.000**	€ **4.300.000**	€ **2.900.000**
Stichtingskosten per m2 VVO	€	1.714	€ 3.071	€ 1.036

Op basis van de kostenraming heeft het college zich beraden op variant 3B.
Nu is gebleken dat de bouwkosten dermate hoog zijn, stelt het college voor om - in afwijking van voorkeursvariant 3B -, wél eigenaar te blijven van het deel van de Slachthuishal waar het popcentrum in komt, maar de rest van het gebouw mee te verkopen in de aanbestedingsprocedure van het Slachthuisterrein. Hierdoor worden de bouwkosten van het popcentrum en daarmee de exploitatielasten voor de gemeente aanzienlijk lager, doordat wij de rest van het gebouw niet meer renoveren, maar dat aan de toekomstige eigenaar overlaten.

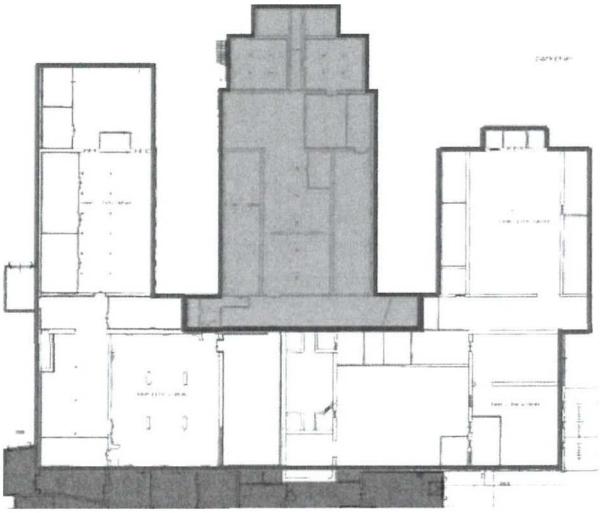
Investeringsplan
Om het popcentrum daadwerkelijk mogelijk te maken is in het Investeringsplan 2018- 2022 een bedrag opgenomen van € 4.300.000 (incl. btw). Hiermee voldoet het college aan de in het coalitieakkoord opgenomen doelstelling van herhuisvesting van de popschool van Hart, na sluiting van De Egelantier.

Dit bedrag sluit aan bij de recente kostenraming (augustus 2017) van bureau Kontek, waarbij rekening is gehouden met casco herstel van alleen het popcentrum-bouwdeel en de inbouwpakketten van het popcentrum met de les- en oefenruimtes. Dit is in lijn met variant 3B, echter met dit verschil dat we geen eigenaar blijven van de rest van het gebouw. Doordat we de rest van het gebouw gaan mee verkopen in de aanbestedingsprocedure, zullen de casco herstelkosten en de inbouwkosten van dit deel voor rekening komen van de toekomstige eigenaar.

Analyse
In 2015 en 2017 zijn ramingen uitgevoerd om een beeld te krijgen van de investeringen die gemoeid gaan met de vestiging van het popcentrum in de slachthuishal. In de periode waarin de berekeningen zijn uitgevoerd, zijn de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de berekeningen gewijzigd en zijn er meerdere (sub)varianten uitgewerkt. Zo is er in 2015 een raming gemaakt uitsluitend voor het gebouwdeel waar het popcentrum in komt. Bij de berekeningen van 2017 is rekening gehouden met renovatie van het gehele gebouw. De btw-lasten die gemoeid zijn met de renovatie/herstelkosten zijn een kostenpost voor de gemeente.

Daarnaast komt in de geactualiseerde raming van augustus 2017 de aantrekkende bouwmarkt goed tot uiting. Als gevolg hiervan zijn de bouwprijzen in korte tijd aanzienlijk gestegen ten opzichte van de raming uit 2015.
Daarnaast is de casco renovatie van het Slachthuis nauwkeuriger geraamd. De kostendeskundigen hebben het pand betreden en hebben op basis van visuele inspectie de nodige bouwkundige ingrepen beter en nauwkeuriger kunnen ramen. Als gevolg van de algehele bouwkostenstijging en de grotere nauwkeurigheid is de kostenraming hoger geworden.

Gehoord hebbende de raad, stelt het college voor om eigenaar te blijven van het popcentrum-deel en het overig deel van het gebouw mee te verkopen in de aanbestedingsprocedure van de verkoop van het Slachthuisterrein. De gemeente wordt dan lid van een Vereniging van Eigenaren en behoudt daarmee invloed. In onderstaande tekening is de demarcatie van het popcentrum (rood) en het overige deel van de Slachthuishal aangegeven.
Met deze constructie wordt voorkomen dat de gemeente teveel financiële lasten op zich neemt.



Tekening: Slachthuishal met het popcentrum in de middenbeuk (rood).

Exploitatie Popcentrum
Op 18 november 2016 er is door het Patronaat en Hart een concept bedrijfsplan voor een nieuw Popcentrum Slachthuis uitgebracht. Er wordt een sluitende exploitatiebegroting gepresenteerd, waarbij geen aanvullende gemeentelijke subsidie noodzakelijk is. De opgenomen huurlast bedraagt € 60.000 op jaarbasis. Daarnaast hebben Hart en Patronaat aangegeven eenmalig € 100.000 nodig te hebben voor de start (nog niet opgenomen in begroting).

Uitgaande van een huurbijdrage van € 60.000 komt het exploitatieresultaat voor het Popcentrum uit op bijna € 350.000 nadelig. Met als uitgangspunt dat de afdeling

Vastgoed kostprijs dekkend verhuurt, betekent dit dat van uit de afdeling Cultuur een huursubsidie van deze omvang gegeven moet worden, wil het popcentrum dit kunnen dragen. In het financieel kader van de begroting 2018-2022 is rekening gehouden met een jaarlijks nadelig exploitatie resultaat van € 350.000. Zie hiervoor onderstaande tabel.

Exploitatie (jaar 0)	Volledig gebouw E	Popcentrum	Overige gebouw E
Verhuur opbrengst VG	**€ -664.000**	**€ -410.000**	**€ -254.000**
Exploitatie kosten VG	**€ 664.000**	**€ 410.000**	**€ 254.000**
Afschrijving	*€ 245.000*	*€ 173.000*	*€ 72.000*
Rente	*€ 180.000*	*€ 104.000*	*€ 76.000*
Regulier Onderhoud	*€ 145.000*	*€ 84.000*	*€ 61.000*
Groot onderhoud	*€ 72.000*	*€ 42.000*	*€ 30.000*
Beheerlasten	*€ 12.000*	*€ 4.000*	*€ 8.000*
WOZ/Belastingen	*€ 5.000*	*€ 1.500*	*€ 3.500*
Verzekeringen	*€ 5.000*	*€ 1.500*	*€ 3.500*
Saldo	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Benodigde bijdrage overige gebouw E	*€ 254.000*	*€ -*	*€ 254.000*
Huursubsidie cultuur	*€ 350.000*	*€ 350.000*	*€ -*
Netto huurbijdrage Popcentrum	*€ 60.000*	*€ 60.000*	*€ -*
	€ 664.000	**€ 410.000**	**€ 254.000**

Afwijking voorkeurs variant 3b (het volle eigendom van gebouw E)
Voor de variant die de raadscommissie heeft gevraagd te onderzoeken zou een additionele investering van € 2,9 miljoen voor de renovatie van het gebouw E nodig zijn.
In deze variant zou het overige deel van gebouw E risicodragend door de gemeente worden ontwikkeld, hetgeen niet past in de uitgangspunten van ons vastgoedbeleid. Daar bovenop zou de gemeente worden geconfronteerd met aanvullende kosten voor de inbouwpakketten en de inrichting van de overige m2 van het gebouw. Bij een 50% maatschappelijk functie zou er nog minimaal 700 m2 aan inbouwkosten moeten worden opgenomen voor maatschappelijke functies in de rest van het gebouw. Indien de verhouding naar nog meer maatschappelijk gaat, wordt de investeringssom nog hoger. Omdat nog niet duidelijk is welke activiteiten er in het overige bouwdeel E gaan plaatsvinden kan ook geen inschatting van de inbouwkosten gemaakt worden. Hier zou dan nog aanvullend krediet voor noodzakelijk zijn, waardoor extra financiering noodzakelijk is en de schuldenlast hoger wordt.
Daarnaast is het aannemelijk dat naast de extra investering er een extra subsidielast voor de gemeente ontstaat indien er ook aan andere maatschappelijke organisaties verhuurd gaat worden.

Haarlem

Conclusie

Het college heeft bovenstaande als volgt verwerkt in de begroting: alleen het popcentrum-deel (1.400 m2) van de Slachthuishal wordt in eigendom behouden, gerenoveerd en geschikt gemaakt voor een popcentrum. Het college zal hiervoor het benodigde krediet van € 4.300.000,- miljoen aanvragen bij de Raad. De rest van het gebouw (2.800 m2) zal worden verkocht via de aanbestedingsprocedure van het Slachthuisterrein. Het college zal hiervoor separate goedkeuring aan de raad vragen.

Hoogachtend,

Namens het college van Burgemeester en Wethouders,

de secretaris, de burgemeester,

J. Scholten ba drs. J. Wienen