Voorstel aan college en raad

Nummer:	
Datum:	19 april 2022
Opsteller:	Martin van Hoek
Portefeuillehouder	Wethouder De Jong
Onderwerp:	Aankoop Parkweg 3 (poppodium)

Het college van B&W besluit:

1. De raad voor te stellen om in te stemmen met de aankoop van perceel Harderwijk, sectie D, nummer 11016, groot 705 m2, met het zich hierop bevindende gedeelte van een bedrijfscomplex waarin poppodium Estrado c.a. is gevestigd, plaatselijk bekend Parkweg 3 Harderwijk, voor een bedrag van € 525.000,= k.k. onder de gebruikelijke voorwaarden, teneinde de continuïteit van de culturele en maatschappelijke beschikbaarheid van het pand te kunnen waarborgen;
2. De raad voor te stellen hiervoor een krediet ter grootte van € 100.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van de grond.
3. De raad voor te stellen hiervoor een krediet ter grootte van € 430.000,- beschikbaar te stellen voor de aankoop van de opstallen incl. bijkomende kosten (zoals notariskosten en taxatiekosten).
4. Mevrouw S. Duschka aan te wijzen voor de in beslispunt 2 en 3 genoemde kredieten.
5. Na aankoop het pand te verhuren voor de getaxeerde markthuur van € 50.000 per jaar aan Stichting Podia Harderwijk onder nader overeen te komen voorwaarden;
6. De raad voor te stellen een structurele subsidie beschikbaar te stellen voor een gedeelte van de markthuur van Parkweg 3 Harderwijk indien daarvoor een aanvraag ingediend wordt bij het College van B&W door Stichting Podia Harderwijk, dan wel Stichting Stad als Podium, met dien verstande dat de toegekende subsidie niet hoger kan zijn dan de marktconforme huur onder aftrek van de vrijvallende rentelasten na aflossing van de hypothecaire lening door verkoop en het eigenaarsdeel van de kosten voor exploitatie- en onderhoud. De nadere uitwerking van de subsidie betrekken bij de begroting 2023-2026.

<u>Aanleiding</u>

Het vastgoed van poppodium Estrado, gevestigd aan de Parkweg 3, is eigendom van de Stichting Podia Harderwijk. De stichting heeft nog twee andere uitvoeringslocaties, de Catharinakapel, waarvan het vastgoed eigendom is van de gemeente, en een (tijdelijke) multifunctionele podiumzaal die deel uitmaakt van het Bouw & Infrapark.

In het kader van de doorontwikkeling van het project ‘Stad als Podium’ wordt thans door de Stichting Stad als Podium in nauwe afstemming met de gemeente en de Stichting Podia Harderwijk gewerkt aan een plan om de popcultuur in Harderwijk te versterken. Onderdeel van dit plan is een herijking en herprofilering van Estrado als uitvoeringslocatie voor pop-culturele en andere maatschappelijke activiteiten. Niet alleen de gemeente maar ook de andere betrokken partijen wensen de gebruiksmogelijkheden en de toegankelijkheid van het pand voor andere organisaties in de stad te vergroten. De geschetste ontwikkeling is ook vastgelegd als beleid in de nieuwe gemeentelijke Cultuurnota 2022 – 2025, die op 7 maart 2022 door de raad is vastgesteld.

<u>Kader</u>

Kern van het maatschappelijk vastgoedbeleid is dat de gemeente culturele en/of maatschappelijke organisaties faciliteert en ontzorgt door maatschappelijk vastgoed ter beschikking te stellen en duurzaam in stand te houden. Daarmee is dit beleid randvoorwaardelijk voor het behalen van culturele en/of maatschappelijke doelstellingen van de betrokken instellingen/organisaties. De aankoop van Parkweg 3 past in dit beleid. Daarnaast wensen we als gemeente meer sturing te geven aan de inhoudelijke ontwikkeling van het poppodium aan de Parkweg 3, teneinde de faciliteiten voor een zo groot mogelijk

aantal organisaties en doelgroepen toegankelijk te maken. Eigenaarschap van het vastgoed maakt die sturing beter mogelijk.

Hierbij zal ook het lopende traject van verdere vervlechting van Stichting Stad als Podium en Stichting Podia Harderwijk worden betrokken. Doel van deze vervlechting is dat programmering, organisatie, exploitatie en het beheer en gebruik van de faciliteiten, w.o. Estrado, onder eenduidige bestuurlijke verantwoordelijkheid worden gebracht. Op basis hiervan kan worden verwacht dat de huurverplichtingen die SPH nu aangaat op termijn (direct) overgaan naar Stichting Stad als Podium of naar een rechtsopvolger die handelt onder verantwoordelijkheid van de Stichting Stad als Podium

Alternatieven

Een alternatief is dat de Stichting Podia Harderwijk eigenaar blijft van het vastgoed en daarmee ook verantwoordelijk blijft voor het in stand houden van deze locatie ten behoeve van culturele en/of maatschappelijke organisaties. De stichting zou dan ondersteund kunnen worden door middel van gemeentelijke subsidies. De gemeente kan dan echter weinig sturing geven aan het gebruik, inhoudelijke ontwikkeling of de duurzame instandhouding van het pand.

Beoogd effect

De aankoop van Parkweg 3 draagt bij aan de verdere doorontwikkeling van het poppodium als uitvoeringslocatie conform de uitgangspunten en doelstellingen van het gemeentelijke cultuurbeleid 2022 – 2025.

Argumenten

1.1 Met de aankoop van Parkweg 3 sluiten we aan bij het bestaande beleid op het gebied van maatschappelijk vastgoed.
1.2 Het in stand houden van maatschappelijk vastgoed is niet een kerntaak van de Stichting Podia Harderwijk.
1.3 Eigendom van het vastgoed biedt voor de gemeente meer mogelijkheden voor inhoudelijke sturing op de gebruiksmogelijkheden van het vastgoed.
1.4 Eigendom van het vastgoed borgt het toekomstige gebruik van deze locatie voor culturele en/of maatschappelijke activiteiten.
2. Het perceel wordt aangekocht voor de getaxeerde prijs. De splitsing tussen grond en opstallen is voor de gemeentelijke financiën nodig omdat er op grond niet wordt afgeschreven.
3. Het perceel wordt aangekocht voor de getaxeerde prijs. De splitsing tussen grond en opstallen is voor de gemeentelijke financiën nodig omdat er op grond niet wordt afgeschreven.
4. Het is noodzakelijk een krediethouder aan te wijzen om uitvoering te geven aan de koop.
5. De stichting zal het pand terughuren van de gemeente. Dit moet tegen marktprijs om staatssteun te voorkomen.
6. Om de stichting financieel tegemoet te komen wordt gevraagd een subsidie toe te kennen die het verschil tussen de vrijvallende lasten door de verkoop en de markthuur dekt. Oftewel binnen de huidige subsidie is reeds rekening gehouden met kosten voor exploitatie en aflossing. Deze kosten zullen vanuit de gemeente worden ingebracht bij de bepaling van de definitieve subsidie.

Financiën

Uitkomsten taxatie en bijkomende kosten

In verband met de voorgenomen aankoop is reeds in oktober 2019 door Brandt Bedrijfshuisvesting B.V. en V.O.F. Op de Akker Rentmeesterskantoor een gezamenlijke taxatie opgesteld van het pand Parkweg 3 Harderwijk. Op verzoek van de gemeente heeft Brandt Bedrijfshuisvesting B.V. in februari 2022 een actualisatie gemaakt van de taxatie uit 2019. De marktwaarde in de huidige staat is per februari 2022 getaxeerd op een bedrag van € 525.000 k.k. Voor dit bedrag is ook overeenstemming bereikt met Stichting Podia Harderwijk als koopsom. De bijkomende kosten (bijv. kosten koper en taxatiekosten) worden ingeschat op ca. € 5.000,-. Daarom wordt er een krediet aangevraagd van € 530.000,-. De markthuur waarvoor de gemeente het pand zou kunnen verhuren is getaxeerd op € 50.000 per jaar. Hiermee kunnen de structurele lasten gedekt worden.

Splitsing grond en opstallen

Het aan te kopen perceel met opstallen zal in twee kredieten aangevraagd worden omdat conform de Nota waarderen en afschrijven vaste activa gemeente Harderwijk 2019 op grond niet wordt afgeschreven en voor gebouwen wordt een looptijd van 40 jaar gerekend. Er is in de nota geen termijn opgenomen voor de looptijd van reeds bestaande gebouwen. Indien uit het taxatierapport niet anderszins blijkt, achten wij het verantwoord dit gebouw in 40 jaar af te schrijven conform de lijn die de gemeente bij dergelijke verwervingen aan heeft gehouden. De grondwaarde is door de afdeling Vastgoed en grondzaken geschat op € 100.000. Deze grondwaarde is gebaseerd op een in de Grondprijzennota 2022 Harderwijk genoemde grondwaarde voor maatschappelijk vastgoed van € 142,-- per m2. het perceel heeft een oppervlakte van 705 m2. 705 m2 x € 142 = € 100.110,--. Afgerond € € 100.000,--.De waarde van de opstal bedraagt daarmee € 425.000 (€ 525.000 minus € 100.000). De kapitaallasten van het pand zijn daarom: €10.625,- per jaar.

Onderhoudskosten
Uit de taxatie van 2019 bleek het pand in goede staat en leek er geen achterstallig onderhoud te zijn. Stichting Podia Harderwijk heeft een meerjaren onderhoudsbegroting laten opstellen. Naar aanleiding hiervan zijn de onderhoudskosten bekend. Deze zullen worden meegenomen bij een nog door de gemeente uit te voeren schouw van het pand en opgenomen in de eerstvolgende herziening van het MJOP.

Subsidie
Naar verwachting zal Stichting Podia Harderwijk een subsidieaanvraag indienen voor de huurkosten. Voorgesteld wordt daarom om aan Stichting Podia Harderwijk, wanneer zij daarvoor een aanvraag indienen, een subsidie toe te kennen voor maximaal de hoogte van de marktconforme huur onder aftrek van de vrijvallende rentelasten en de onderhoudskosten voor het eigenaarsgedeelte. Er wordt ingeschat dat de subsidiereing maximaal € 40.000,- zal bedragen.

Financieel overzicht, bedragen in euro's

Structurele lasten	**helft 2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Kapitaallasten opstal		10.625	10.625	10.625	10.625
Onderhoudskosten *(uiteindelijk te betrekken bij MJOP)*	17.500	35.000	35.000	35.000	35.000
Exploitatie Lasten (OZB, verzekering etc.)	2.100	4.200	4.200	4.200	4.200
Totaal structurele lasten	**19.600**	**49.825**	**49.825**	**49.825**	**49.825**
Structurele baten					
Inkomsten huur	25.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Totaal structurele baten	**25.000**	**50.000**	**50.000**	**50.000**	**50.000**
Totaal baten - lasten	**5.400 (V)**	**175 (V)**	**175 (V)**	**175 (V)**	**175 (V)**
Voorgestelde max subsidiëring van de huur	20.000	40.000	40.000	40.000	40.000
Te dekken uit begrotingssaldo	**14.600**	**39.825**	**39.825**	**39.825**	**39.825**

Voor de volledigheid dient vermeld te worden dat er nog enkele zaken met SPH afgewikkeld moeten worden met betrekking tot een voorstel van SPH om enkele door de gemeente te betalen posten voor groot onderhoud (vervangen lift, entreedeur en brandmeldinstallatie) ten bedrage van € 31.000 weg te strepen

tegen een lening van de gemeente aan SPH in het kader van de fusie van SPH met Estrado) ten bedrage van € 25.500 alsmede een toegezegde bijdrage in de ‘exploitatie’ t.b.v. de reorganisatie ten bedrage van € 40.000. Dit staat echter financieel technisch los van de vastgoedtransactie en bijkomende verhuur en maakt geen onderdeel uit van de in de beslispunten toegekende middelen. Hier zal een apart voorstel voor ingediend worden indien noodzakelijk.

Risico’s
Er bestaat een risico op leegstand wanneer de gemeente en de stichting niet tot huurafspraken kunnen komen. Echter, er zijn geen garanties te geven voor verhuur gedurende de volledige afschrijvingstermijn. Mocht er onverhoopt geen verlenging met de stichting kunnen worden aangegaan en/of mochten er geen andere huurders gevonden worden, dan zullen de kosten volledig voor de gemeente zijn.

De gemeente koopt een gedeelte van een pand waarin, naast Estrado, ook muziekvereniging Crescendo en schietvereniging Willem Tell zijn gevestigd. Bepaalde onderdelen, zoals bijvoorbeeld het dak, zijn in gemeenschappelijk gebruik. Ten aanzien van het onderhoud van deze gemeenschappelijke onderdelen zullen afspraken worden gemaakt met de aangrenzende eigenaren muziekvereniging Crescendo en schietvereniging Willem Tell. Dit zal nadere uitwerking moeten krijgen in de huurovereenkomst.

Duurzaamheid
Wanneer het gemeentelijk vastgoed verduurzaamd moet worden, zal ook worden gekeken naar dit pand. Door het pand te verduurzamen kan dit een gunstig effect hebben op de energielasten van dit pand.

Communicatie
Met Stichting Podia Harderwijk vindt afstemming over het persbericht plaats. De eigenaren van de aangrenzende panden zullen voor de pers geïnformeerd worden over uw besluit.

Uitvoering
Na verwerving zal het pand worden verhuurd aan SPH ,die het gebruik van het pand in eerste instantie op vergelijkbare wijze zal voortzetten. Naar aanleiding van de ontwikkeling van een visie op de popcultuur in Harderwijk zal het pand hoogstwaarschijnlijk breder en intensiever worden ingezet dan tot nu toe het geval was.

Evaluatie
Niet van toepassing.

Bijlagen

Taxatierapport (zodra beschikbaar)(niet openbaar).