Memo inzake de toekomstige exploitatie van Stichting Mess Harderwijk

Voor u ligt het voorlopig ontwerp om de voormalige Mess te renoveren met aanpassing van de installatie en gebruik bestaande CV ketels met verwachte kosten van € 3.426.558,04 (incl btw). Met dit plan wordt het gebouw getransformeerd naar een multifunctioneel gebouw, waarbij een duidelijke splitsing ontstaat tussen het atelier gedeelte (rauw en onafgewerkt) en het ontmoeting/horecagedeelte (authentieke uitstraling). Ten behoeve van de horecafunctie wordt een nieuw bouwkundig element toegevoegd, waarin de keukenvoorziening gehuisvest is. De totale schil van het gebouw wordt thermisch verbeterd, waarbij rekening wordt gehouden met de monumentale details van het gebouw. Aan het gebouw worden diverse installaties toegevoegd passende bij het atelier- en restaurant deel. Dit installatieconcept voldoet aan de BENG 1 eisen.

Het voorliggende plan is in nauwe samenspraak met de Stichting Mess Harderwijk tot stand gekomen, waarbij functies zoals een ontmoetingsruimte (te gebruiken voor dansavonden, lezingen, optredens, etc.) met (semi)professionele keuken, behoud van de zogenaamde generaalsbar, een tentoonstellingsruimte annex podium, een werkruimte met flexplekken, vergaderruimten, atelierruimten en een werkplaats gerealiseerd en daarmee de gebruiksmogelijkheden van het pand vergroot worden. De verwachting is dat de exploitatiemogelijkheden van het pand hiermee worden geoptimaliseerd en dat de culturele broedplaats meer tot uiting kan worden gebracht. Ook een passende inrichting van de directe omgeving, zijnde de buitenruimte binnen het bouwvlak van het gebouw met aan te leggen terrassen en tuinen, maakt onderdeel uit van de renovatie en is als zodanig ook uitgewerkt in het genoemde Voorlopig Ontwerp.

De Mess moet niet gezien worden als een multifunctionele accommodatie zoals de Roef, Kiekmure of De Bogen. Gelet op de activiteiten van Stichting de Mess heeft de Mess een brede maatschappelijke functie binnen Harderwijk. Uw commissie heeft dit eerder ook onderschreven en leden van uw commissie hebben ook aangegeven dat het van belang is de bestaande identiteit c.q. het ‘rauwe randje’ van deze locatie te behouden. Daarnaast krijgt De Mess (op termijn) aanvullend de functie van buurthuis, op basis waarvan De Mess nu al gezien wordt als een belangrijke katalysator voor de herontwikkeling van Kranenburg Noord. Zoals aangegeven is er in het ontwerp sprake van een scheiding tussen een algemene ontmoetingsruimte en een culturele/artistieke gedeelte. Uiteraard kunnen deze functies elkaar versterken door juist de verbinding te leggen en dat maakt deze locatie uniek en behoudt het zijn identiteit.

Op dit moment is de Stichting Mess Harderwijk verantwoordelijk voor de exploitatie en programmering van het pand. Zij kennen de ziel van de locatie als geen ander en willen daarom de exploitatie in de nieuwe setting voorzetten. Dit betekent wel dat het huidige stichtingsbestuur uitgebreid moet worden, zodat een ieder zich kan richten op de zaken waar ze goed in zijn (programmering, verhuur, financiën, etc.). De stichting heeft aangegeven zich hiervoor ook zelf verantwoordelijk te voelen en aan de slag te gaan met het uitbreiden van het huidige bestuur. Zodra het pand opgeleverd wordt moet het operationeel zijn met alle daarbij behorende vergunningen.

De kracht van de Mess is om een podium te bieden aan kleinere gezelschappen en een kans te bieden aan de opkomende artiest of kunstenaar. Dit maakt de locatie zo uniek en vrij voor een ieder om er te komen. Gelet op de aard van de activiteiten en het maatschappelijke karakter daarvan, kan naar verwachting geen 100% kostendekkende exploitatie worden gerealiseerd. Daarnaast zal, mede gelet op de nog te ontwikkelen wijk Kranenburg-Noord, rekening gehouden moeten worden met een ‘aanloopperiode’ waar het de exploitatie van het pand betreft. De eerste vingeroefeningen voor de

exploitatie laten zien dat het cultureel/artistieke gedeelte de nodige huur kan opbrengen. Voor het ontmoetingsdeel is dat nog niet helder. De potentie daarvan wordt mede bepaald door de herinrichting van Kranenburg. Het is reëel om te veronderstellen dat, om de stichting een goede start te bieden, een exploitatiesubsidie nodig zal zijn.

Om de exploitatie zo optimaal mogelijk te maken is besproken dat het pand efficiënt ingezet moet worden, waarbij ook de samenwerking gezocht kan worden met o.a. Cultuurkust. Tevens zal er een passende horecavergunning voor het pand afgegeven moeten worden die het mogelijk maakt de activiteiten breed uit te kunnen zetten en kansen biedt om de exploitatie sluitend te krijgen. Het moet daarom mogelijk zijn een aantal keren per jaar de locatie voor een feest beschikbaar te stellen.

Na renovatie wordt het pand verhuurd, één en ander – conform gemeentelijk beleid – tegen een marktconforme huurprijs. De huurprijs is geraamd op een bedrag van € 65.000,- en de verwachte exploitatie-, beheer- en onderhoudskosten worden geraamd op een bedrag van € 25.000,-. Een deel van dit bedrag heeft betrekking op de uitvoering van groot onderhoud, op basis waarvan een deel van de huursom aan de voorziening voor groot onderhoud (MJOP) toegevoegd zal worden.

De verwachting is dat de Stichting (bij aanvang) niet de volledige marktconforme huurprijs van € 65.000,- per jaar zal kunnen betalen en hiervoor een aanvullende subsidiering van ca. € 45.000,- per jaar nodig zal zijn.

In de behandeling kadernota 2023-2026 zijn voor de Mess structurele lasten van € 93.500,= meegenomen, bestaande uit het volgende;

Extra kapitaallast	€ 88.500,- (ivm meerkosten tov eerder ontwerp)
Inkomst huur ter dekking	- 40.000,- (verschil -65k huur en 25k kosten)
Subsidie	45.000,=
Totaal	93.500,=

Als er ruimtes voor maatschappelijke doeleinden worden verhuurd is dat tegen maatschappelijke tarieven.

Voor de renovatie van het pand is een aanvraag ingediend om in aanmerking te komen voor subsidie voor duurzaamheidsmaatregelen, de zogenaamde DUMAVA-regeling.