RAADSVOORSTEL

Aan de gemeenteraad

Zaaknummer 407104

Onderwerp: Herontwikkeling voormalige school de Vlindertuin, Sperwerstraat 97.

Voorstel

1. De begrotingswijziging Maatschappelijke herbestemming Vlindertuin vast te stellen waarin een investeringskrediet van €423.500,- incl. BTW voor de verbouwing van de Vlindertuin wordt toegekend.
2. De begrotingswijziging vast te stellen waarbij de maximale subsidie aan atelierbeheer SLAK per -01-01-2020 wordt verhoogd met een bedrag van maximaal € 40.000,- per jaar.

Kennisnemen van ons besluit van 22 oktober 2019 om:

- Instemmen met het plan om de Vlindertuin te gebruiken voor de huisvesting van sociaal ondernemers (50%) en kunstenaars met hart voor de wijk (50%).
- Het plan voor de Vlindertuin uit te voeren volgens scenario 2 van het haalbaarheidsonderzoek Vlindertuin opgesteld door BOEi (bijlage 2)
- De Vlindertuin in eigendom van de gemeente te houden en op basis van kostprijsdekkende huur voor 5 +5 jaar te verhuren aan hoofdhuurder stichting atelierbeheer SLAK.

Inleiding

Door de fusie van de Witte school en de Vlindertuin in de wijk Geitenkamp kwam het schoolgebouw van de Vlindertuin, gelegen aan de Sperwerstraat 97, per 1 oktober 2017 vrij. De gemeente Arnhem is eigenaar van dit schoolgebouw.

Het gebouw is niet meer voor onderwijsdoeleinden nodig en vanuit de wijk is nadrukkelijk de wens geuit het gebouw/locatie voor de wijk te willen behouden. Er is behoefte aan leer- en werkervaringsplekken en ontmoeting voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Daarnaast geeft stichting atelierbeheer SLAK aan behoefte te hebben aan atelierwoningen/ ateliers voor kunstenaars. Op 26-09-2017 heeft het college ermee ingestemd om stichting atelierbeheer SLAK maximaal 2 jaar tijd te geven voor het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie/businesscase naar de toekomst van het voormalig schoolgebouw Vlindertuin, gezamenlijk met bewoners van de Geitenkamp, (kandidaat)huurders, de organisaties Spectrum en Transitie-reizen en Team Leefomgeving Noord Oost.
Op basis van de haalbaarheidsstudie (scenario 2) wordt voorgesteld om de Vlindertuin te verbouwen tot 13 werkruimten en 1 atelier/ beheerderwoning. Hiervoor is een investeringskrediet nodig van maximaal €423.500,- incl. BTW. Doel is dat de monumentale Vlindertuin een prachtplek wordt waar iedereen die dat wil zijn talenten kan ontwikkelen en een bijdrage kan leveren aan de maatschappij en/of

GEMEENTE Arnhem

leefbaarheid van de wijk. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de visie van Team Leefomgeving Noord-Oost op het maatschappelijk vastgoed in de Geitenkamp. Onderlinge samenhang en differentiatie in doel en gebruik is het streven waarbij de ontmoetingsfunctie in de Geitenkamp wordt gefaciliteerd door De Beijer (Vivare) en De Wetering. De Vlindertuin specialiseert zich in de functie werk en participatie en wordt de thuisplaats van de beoogde wijk(netwerk)onderneming.

Beoogd effect

1. Het mogelijk maken van een verbouwing van de zolderverdieping aan de oostzijde tot extra verhuurbare ruimtes voor sociaal ondernemers en kunstenaars.

2. Werk en participatie

- Meer bewoners van de Geitenkamp ervaren perspectief doordat zij participeren in de vorm van (vrijwilligers)werk;
- De zelfstandigheid en zelfredzaamheid van bewoners is vergroot
- Minder mensen afhankelijk van een uitkering
- Doorbreken van problemen die generatie op generatie worden doorgegeven
- Stimuleren van ontmoeting (via participatie) waardoor eenzaamheid vermindert en sneller grotere problemen worden voorkomen
- Verminderen maatschappelijke kosten doordat meer bewoners een zinvolle dagbesteding hebben en een bijdrage leveren aan o.a. de leefbaarheid van de wijk.

2. Extra ateliers voor kunstenaars met hart voor de wijk

Door de economische groei is er een tekort aan ateliers voor kunstenaars. Panden die in de economische crisis tijdelijk werden beheerd door SLAK krijgen nu veelal weer een nieuwe bestemming waardoor het niet meer als atelier gebruikt kan worden.
Dit plan voorziet in ca. zes à zeven ateliers voor kunstenaars en een atelierwoning/beheerderswoning. Van belang is dat de geselecteerde kunstenaars bereid zijn een maatschappelijke bijdrage te leveren aan de wijk.

Argumenten

1.1 *Investeren in een beheerders(atelier)woning en beschikbaar maken van een zolder*
In de Vlindertuin worden twee zolders niet gebruikt. Uit het onderzoek van BOEi blijkt dat het interessant is om de zolder aan de oostzijde te benutten voor de 1e verdieping van de woning en drie extra werkruimten zoals beschreven is in scenario 2. Het blijkt niet rendabel de andere zolder te benutten. De verbouwing zal zo uitgevoerd worden dat in deze vleugel, mocht dat in de toekomst wenselijk zijn, gemakkelijk vier woningen gerealiseerd kunnen worden in plaats van één (omzetten van scenario 2 naar scenario 3). Zo behoudt het pand flexibiliteit en de optie om met vier woningen een stabiele kostendrager te creëren. Om de verbouwing mogelijk te maken is een investeringskrediet van €423.500,- incl. BTW,- noodzakelijk.

1.2 Begrotinssubsidie aan Stichting aterlierbeheer SLAK
De meerjarige financiële bijdrage van maximaal €40.000,- per jaar van team leefomgeving aan stichting atelierbeheer SLAK kan het beste meerjarig worden geborgd in de vorm van een begrotingssubsidie. Omdat dit een bevoegdheid is van de gemeenteraad, is dit als beslispunt in het

raadsvoorstel opgenomen. Voor team leefomgeving Noordoost vormt de Vlindertuin een essentieel onderdeel bij de uitvoering van de de integrale wijkaanpak Geitenkamp 2020- 2024.

Kanttekeningen en risico's

1.1 Extra kosten team leefomgeving

Het investeringskrediet van €423.500,- incl. BTW wordt gedekt via de kostprijsdekkende huur. Omdat sociaal ondernemers en kunstenaars niet de gehele kostprijsdekkende huur van €92.000,- kunnen opbrengen, zal team leefomgeving Noordoost hiervoor aan SLAK een subsidie toekennen van €40.000,- per jaar. Hierdoor blijven uitgaande van een jaarlijks stabiele omvang van het totale budget van team leefomgeving Noordoost minder mogelijkheden over om flexibel in te kunnen spelen op andere behoeften in de wijk.

Financiën

De kostprijsdekkende huur is geraamd op €92.000,-
In de kostprijsdekkende huur zijn o.a. de boekwaarden, investeringskosten (€423.500,- incl. BTW) en meerjarig onderhoud meegenomen. De dekking wordt gerealiseerd door enerzijds de gegarandeerde huuropbrengsten van minimaal €52.000,- per jaar en door anderzijds de overige
€ 40.000,= te financieren vanuit het wijkbudget Noordoost door een begrotingssubsidie aan stichting atelierbeheer SLAK toe te kennen.

Stichting atelierbeheer SLAK heeft de opgave om de post huuropbrengst in de komende jaren te vergroten waardoor de bijdrage vanuit de gemeente kan afnemen.

Exploitatiebegroting	Begroting	Meerjarenraming		
	2019	2020	2021	2022
Lasten:				
Beheerlasten (OZB, verzekering, kapitaallasten, onderhoud, etc)		92	92	92
Bijdrage uit wijkbudget Noord-Oost in huur (verlaging lastenbudget)		-40	-40	-40
Subsidie aan Stichting SLAK		40	40	40
Eliminatie huidige lasten (zie ook baten)		-24	-24	-24
totaal lasten	0	*68*	*68*	*68*
Baten:				
Huurbaten		92	92	92
Eliminatie huidige baten (zie ook lasten)		-24	-24	-24
Totaal baten	0	68	68	68
Totaal resultaat	**0**	**0**	**0**	**0**

Arnhem GEMEENTE

Meerjaren Investeringsplan (MIP)	Begroting	Meerjarenraming		
	2019	2020	2021	2022
Aanpassingen zolder voor woning en werkruimtes	423	0	0	0
Totaal Investeringen	423			

Uitvoering

- Vastgoed zal een huurovereenkomst met stichting atelierbeheer SLAK opstellen voor de komende 10 jaar (5+5 jaar).
- Team leefomgeving stelt een subsidiebeschikking op met stichting atelierbeheer SLAK.
- SLAK is hoofdhuurder en zorgt voor het dagelijks beheer van het pand en klein onderhoud.
- Via managementinformatie wordt de voortgang door team leefomgeving bewaakt. Ook bewoners van de Geitenkamp worden hier via het wijkplatform Geitenkamp bij betrokken. Na 5 jaar vindt er een evaluatie plaats.
- Er wordt nader onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor verduurzaming.

Communicatie

De haalbaarheidsstudie en businesscase zijn tot stand gekomen door een intensieve samenwerking tussen de stichting atelierbeheer SLAK, wijkbewoners, sociaal ondernemers, Spectrum, Transitiereizen en de gemeente Arnhem.
Bij een positief besluit komt hierover een artikel in de wijkkrant Op de Hoogte en het Arnhems koerier.

Bijlagen

Stukken voor gemeenteraad

- Bijlage 1 Haalbaarheidsonderzoek maatschappelijke herbestemming Vlindertuin Arnhem 2019 (opgesteld door BOEi)
- Bijlage 2 Begrotingswijziging Investeringen Vlindertuin
- Bijlage 3 Begrotingswijziging Exploitatie Vlindertuin

RAADSVOORSTEL

Besluit van	
Zaaknummer	407104

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2019, nummer:

gelet op artikel 192 van de Gemeentewet;

besluit:

1. De begrotingswijziging Maatschappelijke herbestemming Vlindertuin vast te stellen waarin een investeringskrediet van €423.500,- incl. BTW voor de verbouwing van de Vlindertuin wordt toegekend.
2. De begrotingswijziging vast te stellen waarbij de maximale subsidie aan atelierbeheer SLAK per -01-01-2020 wordt verhoogd met een bedrag van maximaal € 40.000,- per jaar.

De griffier, De voorzitter,

Gemeente Arnhem