

Voorstel aan de gemeenteraad

Opsteller

Sluis, Saskia van der

Kenmerk

Z.25.488843 / D.25.1954335

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Cultuurkwartier in en rond de Heerenveense School

Voorgesteld besluit

1. Een cultuurkwartier te realiseren in en rond de Heerenveense School.
2. De verhuizing van de Rinkelbom aan Zwanedrift 2 in Heerenveen naar de Heerenveense School aan de Minckelersstraat 11 in Heerenveen voorwaardelijk is om de businesscase van het cultuurhuis in het cultuurkwartier financieel haalbaar te maken.
3. Een bedrag van € 5,9 miljoen inclusief BTW beschikbaar te stellen voor de verbouwing, onderhoud en verduurzaming van de panden die het nieuwe cultuurhuis in het cultuurkwartier gaan vormen en dit te dekken uit exploitatie van de Heerenveense School.
4. Een kapitaallastenreserve in te stellen ter dekking van een deel van de kapitaallasten van de verbouwing vanuit de opbrengst van de verkoop van de panden naast de Heerenveense School.
5. In te stemmen dat het terrein van de Rinkelbom conform de woningbouwstrategie "Heerenveen Groeit" wordt gebruikt voor de realisatie van de woonopgave in de wijk de Greiden.
6. Een eenmalig bedrag van € 300.000 beschikbaar te stellen voor de museale opstelling van de Friese droom te dekken uit de Algemene Reserve.

Inleiding

In en rondom De Heerenveense School (DHS) en het ABC-complex wordt gewerkt aan de plannen uit de G1000 en de door de raad vastgestelde centrumvisie "Centrum Heerenveen: ook 'n gouden plak!". Dit geeft de nodige impuls aan de centrumontwikkeling in Heerenveen. Daarnaast geeft het de gewenste stimulans aan het thema cultuur uit de raadsagenda. De sociale, culturele en fysieke verbindingen die we in en rondom DHS maken, noemen we het cultuurkwartier.

Dit pakken we gefaseerd aan. In de raadsbrief van mei 2022 zijn de volgende processtappen door het college aangegeven:

- het opstellen van een businesscase voor DHS inclusief de verhuizing van Ateliers Majeur (AM) naar DHS en daarmee de herijking van de subsidie-relatie;
- het uitvoeren van achterstallige onderhoud en verduurzamen van DHS;
- en het beoordelen van de verbouwplannen van het museum Heerenveen volgens het gepresenteerde en later aangepaste concept van de 10 Friese dromen.

- het maken van een businesscase voor de nieuwe bibliotheek in het ABC complex;
Dit laatste punt is inmiddels onderdeel van het ontwerp Huis van de Democratie waar de raad apart over beslist. Dit Huis wordt daarmee op termijn onderdeel van het cultuurkwartier.

Dit voorstel gaat over de eerste drie genoemde processtappen.

De aftrap was op 14 november 2022 in de Popup aan de Sieverstraat. Culturele partners hebben daar aan de aanwezige raadsleden verteld over hun samenwerking en de toekomstplannen. In het jaar daarop zijn met de Stichting De Heerenveense School afspraken gemaakt om het beheer van DHS over te nemen. Na het gemeentelijke besluit om dit te effectueren, hebben we adviesbureau Berenschot ingeschakeld om de businesscase voor cultuurkwartier voor te bereiden. Hier is de raad over geïnformeerd in een brief van 9 januari 2024.

Vervolgens is de raad bijgepraat in de voortgang van het proces in de infosessie van april 2024. Onze culturele partners: de Bibliotheek, museum Belvédère, museum Heerenveen, Ateliers Majeur en het Posthuis hebben in deze sessie hun plannen uiteengezet. Sindsdien zijn alle betrokken partijen op hun eigen wijze aan de slag gegaan met de uitwerking hiervan. Hierin is de raad door een aantal betrokken partijen op verschillende momenten nog apart uitgenodigd voor een verdieping zoals in het Museum Heerenveen begin september 2024.

Vanuit het adviesbureau Berenschot en later ook vanuit de gemeente is vervolgens een deadline gesteld aan alle belanghebbenden voor inleveren van de wensen inclusief een dekking voor investering en exploitatie. Gezien onze financiële situatie met de nadrukkelijke opdracht dit te doen binnen de beschikbare middelen. Dit was niet voor elke partij even makkelijk en direct mogelijk. Het was een complexe puzzel om te leggen.

Het concept-rapport van Berenschot was in september 2024 klaar. Deze bevatte echter geen dekkingsplan van het museum Heerenveen. Een andere kansrijke maar complicerende factor die bij de bespreking van het concept op tafel kwam, was dat een private partij zich had gemeld met plannen voor een nieuw Domela Centrum. Dit terwijl de collectie van Domela van het Fonds Domela Nieuwenhuis is en nog voor 10 jaar in bruikleen is bij het museum Heerenveen. Het fonds gaf hierbij nadrukkelijk aan graag aangesloten te blijven bij het museum maar ook de noodzaak van vernieuwing te zien. Onze wens voor samenwerking in een nieuw concept had vervolgens tijd nodig om te rijpen bij de betrokken partijen.

In de afgelopen maanden zijn daarom extra aanvullende bestuurlijk gesprekken gevoerd om zaken te verhelderen en alle belangen zorgvuldig te wegen en op een rijtje te zetten. Regie van ons als gemeente was en is echt nodig om dit proces van lange adem vlot te kunnen trekken.

Met dit voorstel willen we die volgende stap zetten.

Beoogd effect

Er wordt een nieuwe belangrijke stap gezet in de realisatie van het door de raad vastgestelde toekomstbeeld in de centrumvisie:

- Een centrum dat compact en compleet is (groeien).
- Een centrum dat bruist want er is veel te beleven (bloeien).
- Een centrum dat uitnodigt om mensen te ontvangen en te ontmoeten (boeien).

De meerwaarde van kunst en cultuur wordt benut (sociaal, maatschappelijk, functioneel en economisch)

Argumenten

1. Met de verhuizing van Ateliers Majeur ontstaat er een nieuw, vernieuwend en verduurzaamd cultuurhuis in het centrum van Heerenveen

Iedere betrokken partij met een cultureel hart heeft aangegeven een inspirerende, levendige en uitnodigende omgeving te willen creëren voor zijn of haar bezoekers. Tegelijkertijd wilden de betrokken partijen ook graag een volwaardige en gelijkwaardige rol in het cultuurkwartier hebben. Na vele gesprekken met alle betrokken partijen geven wij met dit besluit de opdracht tot samenwerking die gaat leiden tot een nieuw, verduurzaamd en vernieuwend cultuurhuis in Heerenveen. De precieze uitwerking volgt in de fase na de besluitvorming van de raad.

In de bijlagen zijn de ingediende plannen van de betrokken partijen opgenomen. Samen met het rapport van Berenschot zijn dit de bouwstenen voor de realisatie van dit deel van het cultuurkwartier in Heerenveen. De aanbeveling van Berenschot om te stoppen met subsidiëring van het museum nemen we niet over. Met de beoogde vernieuwende samenwerking tussen Ateliers Majeur, het museum, het Fonds en de private partij denken wij de kracht van de cultuurhistorische functie van het museum wel toekomstbestendig, en met een groter en meer diverse publieksbereik te kunnen integreren en exploiteren in het cultuurkwartier. De dependance van het Museum Belvédère en de werkplek van Stichting Historie houden een plek in DHS.

2. Door meer groen en vermaak bieden we een prettiger en vitalere omgeving wat uitnodigt om langer en vaker in het centrum te verblijven.

De plannen voor dit cultuurkwartier zijn zoals aangegeven onderdeel van de centrumplannen en het burgerbesluit uit de G1000.

Met dit voorstel werken we aan onze ambities om:

- De kwaliteit van de culturele infrastructuur in Heerenveen te verbeteren door betere voorzieningen voor de bibliotheek, cultuureducatie, museum en theater.
- Twee aansprekende gebouwen (de historische Heerenveense School en een nieuw ABC-gebouw/mogelijk Huis van Democratie) te realiseren in het centrum van Heerenveen, met elkaar verbonden door een parkachtige omgeving.
- Gebouwen te creëren die met sfeer, voorzieningen en programmering, inspelen op de behoeften van de samenleving van de gemeente Heerenveen.
- Versteven van de exploitatie door meer inkomsten te genereren uit verhuur en horeca, beter samenwerkende ondersteunende functies, een solide organisatie en verlaging huisvestingslasten. Dit laatste bereiken we door multifunctioneel gebruik van ruimten en energiebesparende voorzieningen.
- Verrijking van het cultuurprogramma en daardoor hoger publieksbereik en meer waardering van het publiek.

3. Het vrij te komen vastgoed zorgt voor extra eenmalige inkomsten en potentiële toevoeging voor de woningvoorraad.

Met de beoogde verhuizing van Ateliers Majeur naar DHS komt de business-case rond. Het is aan de raad om de definitieve opdracht aan het college te geven voor de gewenste cultuurbeweging. Door de verhuizing valt de Rinkelbom vrij. De gemeente is eigenaar van dit pand. Op deze plek kunnen dan woningen worden gebouwd. Uitwerking hiervan valt hier buiten. Dit wordt opgenomen in een voorstel voor een grondexploitatie en op een later moment aan de raad voorgelegd.

Niet verkopen en de huidige situatie voortzetten, betekent dat we voor hoge onderhoudskosten en verduurzamingskosten staan. Het gebouw is in 1978 gebouwd. Het is financieel onaantrekkelijker om het niet te doen.

4. Een verbouwing van de Heerenveense School is noodzakelijk

De Heerenveense School heeft groot onderhoud en renovatie nodig om in stand te blijven. Daarnaast voldoet het niet aan de eisen in het kader van energie. Om aan de gestelde eisen te voldoen is een krediet noodzakelijk van € 5,9 miljoen inclusief BTW. De verbouwing ziet toe op het verbeteren door bouwkundig te verduurzamen (na- isoleren vloeren, muren en daken en vervangen beglazing), bouwkundig onderhoud (herstelwerk zoals dakpannen, loodwerk, schilderwerk en vervangen marmoleum), verplaatsen en verwijderen van binnenwanden, verbouw van de hoofdtrap en een dakopbouw plaatsen. Voor de verduurzaming van de installaties zal een hybride systeem, zoneregeling op bestaande radiatoren, ledverlichting en zonnepanelen worden aangebracht. Hierdoor halveren de

energielasten van de geraamde € 80.000, naar € 40.000 per jaar. Voor het sluitend krijgen van de business case worden op termijn ook andere gebouwen verkocht:

Het complex bestaat namelijk uit drie gebouwen:

1. De Heerenveense School aan de Minckelersstraat 11
2. De panden aan het van Harenspad 50-52
3. Het pand aan het Gemeenteplein 79

Dit onderdeel van het Cultuurkwartier behelst alleen het pand van DHS en het voorstel is om op termijn de panden aan het van Harenspad en het Gemeenteplein te verkopen. Hiervoor zijn taxaties opgevraagd, zodat we inzichtelijk hebben wat de verwachte verkoopopbrengst gaat zijn. Deze panden hebben een beperkte boekwaarde, dat maakt dat de opbrengst bij verkoop nagenoeg 'winst' is. Deze winst willen wij inzetten ter dekking van de kapitaallasten van de verbouwing. Hiertoe is het noodzakelijk aan de raad voor te leggen om een bestemmingsreserve in te stellen. De voeding van deze reserve komt uit de verkoopopbrengst van de gebouwen en de onttrekking vindt plaats op basis van de afschrijvingen op de verbouwing. Dit kan een deel van deze kapitaallasten dekken.

5. Voor de verbouwing van het museum Heerenveen wordt ook een eenmalige investering gevraagd te dekken uit de Algemene reserve.

Het museum vraagt een eenmalige investering in de museale opstelling (in totaal 680m²) van € 300.000 onder gelijktijdige verlaging van de subsidie. In hun Friese droom is een ruimtebehoefte opgenomen die binnen het cultuurkwartier, dat is dan vanaf de maquette-ruimte, het Heloma huis op nr. 50 en depothuisje op nr. 52 op het van Harenspad, gevuld kan worden maar mogelijk ook op een alternatieve locatie. Het museum geeft overigens aan zich niet perse gebonden te voelen aan het pand en staat open voor andere locaties.

Risico's of kanttekeningen

1. In de Rinkelbom huurt Alliade ook een (kleine) ruimte. Dit contract loopt tot 1 januari 2027. Dat betekent dat zij op zoek moeten naar een andere ruimte. Samen met Alliade wordt hier een oplossing voor gezocht.

2. Met de verplaatsing van het museum en het verminderen van de vierkante meters kan het verbouwen van het zogenaamde depothuisje op van Harenspad nummer 50 uitkomst bieden voor alle noodzakelijke functies van het museum op deze locatie. Dit is nu niet meegenomen. Verkoop van de panden aan het van Harenspad 50 en 52 is nu ook nog niet direct aan de orde maar wel op de middellange termijn om de businesscase budgettair neutraal rond te krijgen. Als dit op termijn financieel en/of ruimtelijk technisch ook niet kan, dan moet het museum scherpe keuzes maken. In hun Friese droom is nu een ruimtebehoefte opgenomen die past binnen het cultuurkwartier vanaf de maquette-ruimte, het Heloma huis op nr. 50 en depothuisje op nr. 52 op het van Harenspad. Hiervoor vragen ze -naast de verbouwing van het depothuisje- wel een eenmalige investering van de gemeente van € 300.000 en dan een verlaging van de structurele subsidie (zie bijlage).

3. Er bestaat een kans op een bijdrage uit de Subsidieregeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed (DUMAVA)

Aangezien een deel van de verbouwing wordt gedaan in het kader van de verduurzaming van het gebouw bestaat er een mogelijkheid dat we in aanmerking komen voor een DUMAVA-subsidie. Op dit moment wordt daar onderzoek naar gedaan en de aanvraag is in voorbereiding. Deze kan in juni worden ingediend en wordt toegekend in volgorde van indiening. Hier is in de businesscase nog geen rekening mee gehouden.

4. Voor gebouwen die verhuurd worden, kan BTW worden verrekend wanneer ook de huurder (als ondernemer) zijn BTW kan verrekenen. Wanneer de hoofdhuurder echter de mogelijkheid kan opteren voor BTW belaste verhuur kan de BTW teruggevorderd worden. Hiervoor is advies gevraagd aan een extern adviesbureau CARAAD. Er bestaan mogelijkheden maar deze moeten nog met de Belastingdienst worden afgestemd. Hierdoor is het op voorhand niet zeker of de BTW voor de verbouwing teruggevraagd kan worden. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe is bij de berekening uitgegaan dat de BTW niet kan worden verrekend en zijn de bedragen dus bruto opgenomen.

5. De private partij bestaat uit de heren Westerhof en Kerkhof. De heer Westerhof is ook raadslid.

Gedurende dit proces is dit bij alle partijen bekendgemaakt en onderkend. De griffie en het bestuur is hierover met betrokkene in gesprek gegaan waarin ieders rol en positie aan de orde is geweest.

Communicatie en participatie

Via de LTA is afgesproken om voor de zomer van dit jaar de haalbaarheid van de businesscase cultuurkwartier te presenteren.

Na besluitvorming van de raad gaan we in projectvorm met betrokken partijen en onder regie van de gemeente verder. En rapporteren we met regelmaat over de voortgang.

Financiën

Bij de berekening van de dekking van de structurele lasten van de Heerenveense School is van de volgende punten uitgegaan:

- Het gebouw aan het Gemeenteplein 79 wordt op termijn verkocht.
- Het gebouw aan het van Harensbad 50-52 wordt op termijn verkocht.
- Het gebouw De Rinkelbom wordt niet meer geëxploiteerd vanaf 2028, zodat dit terrein kan worden ontwikkeld voor woningbouw.
- Hiermee vallen alle exploitatiebat en -lasten vanaf 2028 vrij.
- De verbouwing van het gebouw De Heerenveense School kost € 5,9 miljoen inclusief BTW.
- De afschrijvingstermijn van de verbouw is gesteld op 30 jaar.
- De opbrengst van de verkoop van de gebouwen aan het Gemeenteplein en van Harensbad kan worden ingezet ter dekking van de kapitaallasten.
- De subsidie aan Ateliers Majeur wordt aangepast naar de werkelijke huurkosten van het gebouw De Heerenveense School en de geraamde energiekosten voor het gebouw De Heerenveense School.
- De subsidie aan het Museum Heerenveen wordt verlaagd conform de ingediende Friese droom van € 415.000 naar € 290.000.

Op basis van de hiervoor aangegeven uitgangspunten is de geraamde exploitatie van het gebouw de Heerenveense School per 2028 budgettair neutraal. De hogere kosten kunnen worden gedekt uit de niet meer noodzakelijke budgetten voor de drie gebouwen die komen te vervallen.

Bijlagen

- het rapport van Berenschot;
- de aangepaste Friese droom van Museum Heerenveen;
- het planontwerp van Ateliers Majeur;
- de position paper van het Domela Nieuwenhuis Centrum door de private partij;
- G1000 advies werkgroep cultuur
- Begrotingswijziging