

Raadsvoorstel

Ontwikkeling Brûsplak CT48
Zaaknummer: Z209648-2019

Aan de gemeenteraad.

Aanleiding

De voormalige Christelijke L.T.S. in Huizum West aan de Cornelis Trooststraat 48 is sinds 2009 in gebruik bij kunstenaars waarbij Leegstandbeheerder CareX namens de gemeente verantwoordelijk is voor het dagelijks beheer. De locatie is in de vastgoed notitie opgenomen als “mogelijk af te stoten” en werd lange tijd gezien als ontwikkellocatie voor o.a. woningbouw (compensatielocatie WoonFriesland). Echter definitieve planvorming (ontwikkeling van 52 woning op locatie) is niet haalbaar gebleken.

De gehuisveste kunstenaars hebben zich verenigd in de Stichting Oude Ambachtsschool (DOAS); deze Stichting streeft naar het behoud van de Oude Ambachtsschool om “het schoolcomplex Cornelis Trooststraat 48 te Leeuwarden te ontwikkelen, beheren en exploiteren tot een Multi Functioneel Centrum voor Huizum West waar onder andere kleinschalige creatieve ondernemers, kunst, cultuur, wijk gebonden activiteiten worden gehuisvest” kortom, een Creatieve Broedplaats. In samenwerking met CareX heeft DOAS in 2015 een businessplan opgesteld om het pand, voor een symbolisch bedrag, over te nemen van de gemeente en zelfstandig te exploiteren. Dit businessplan bleek uiteindelijk niet haalbaar DOAS is hierop met de gemeente in overleg getreden om in gezamenlijkheid tot behoud van het pand te komen. De gemeente heeft, omdat ontwikkeling en verkoop niet mogelijk bleken te zijn, samen met toekomstige huurders een businesscase opgesteld om een permanente creatieve broedplaats te realiseren in de voormalige Ambachtsschool. Uitvoering van deze businesscase sluit aan bij de ambities die gedefinieerd zijn in de “Nota Broedplaatsenbeleid; creatieven in het hart van innovatie 2018 e.v.”(Collegebesluit d.d. 11-12-2018 en besproken in raad op 06-02-2019 en 27-02-2019), te weten het stimuleren van het ontstaan van creatieve broedplaatsen waarbij CT48 is aangewezen als potentieel structurele creatieve broedplaats.

Functies

In de Nota Broedplaatsenbeleid is aangegeven; “Een Creatieve Broedplaats is een complex van werk- en oefenruimten die verhuurd worden aan creatieve ondernemende mensen/organisaties afkomstig uit verschillende disciplines. De gebruikers werken samen, waardoor kruisbestuiving, confrontatie en symbiose plaatsvindt”. Creatieve broedplaatsen leveren meerwaarde op in ruimtelijk, sociaal, economisch, cultureel en fysiek opzicht.

De creatieve broedplaats Brûsplak CT48 wordt een centrum met werkplaatsen, ateliers, kantoren en restaurant en biedt ruimte aan kunst, cultuur, educatie en wijkactivatie.

In de huidige situatie is het pand reeds ingevuld met deze functies; de gebruikers die thans in de tijdelijk leegstandbeheer situatie zijn gehuisvest zullen voor het grote deel de huurders in de nieuwe situatie worden. In de door alle partijen ondertekende samenwerkingsovereenkomst die als bijlage

aan deze raadsbrief is gehecht zijn de verschillende huurders in de volgende categorieën opgenomen:

- A. Kunst: beeldende- en toegepaste kunst (huurtarief Laag):
 - Vereniging Floris Verster Ateliers; vereniging die ca. 50 kunstenaars, voor een groot gedeelte reeds gehuisvest in het pand, vertegenwoordigt. De namen van de individuele kunstenaars zijn opgenomen in de ruimtestaat welke een bijlage is bij de samenwerkingsovereenkomst.
- B. Wijkactivatie (huurtarief Midden):
 - Stichting Werkpro: een re-integratieorganisatie die mensen naar werk begeleidt in Noord-Nederland op verschillende locaties in Groningen, Friesland en Drenthe. In de huidige en definitieve situatie hebben zij hiertoe o.a. een metaal bewerkingslokaal ingericht (in de voormalig praktijklokalen). Mensen met afstand tot de arbeidsmarkt kunnen hier technische vaardigheden en een dagritme aanleren. Producten uit deze werkplaats worden verkocht en vormen een deel van de inkomsten van de Stichting. Naast de werkplaatsen zal Werkpro tevens een restaurant in het pand gaan inrichten welke werkervaringsplekken biedt voor de aangegeven doelgroepen. Het restaurant zal gehuisvest worden in de voormalig kantine
 - Legers des Heils 50/50: 50/50 is een initiatief van het Leger des Heils om mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt weer 'mee te laten doen'. De methode die hierbij gehanteerd wordt sluit in grote lijnen aan bij die van Werkpro. Partijen werken ook samen met een gezamenlijke doelstelling. Verschil/aanvulling in partijen zit hem in het soort cliënten en eindproducten die geleverd worden. 50/50 heeft in het pand een houtbewerkingslokaal ingericht.
- C. Educatie (huurtarief Hoog):
 - Invulling volgt
- D. Kunst: Dans, Drama, Muziek en Film (huurtarief Laag)
 - The Factory Leeuwarden: Een dansschool waar op verschillende niveaus en in verschillende dansstijlen les wordt gegeven. Van peuter tot senior, beginner of gevorderde, Modern en Urban. The Factory heeft in het pand een lokaal ingericht als dansruimte.
- E. Commerciële Partijen (huurtarief Hoog):
 - Invulling volgt.

Een aantal partijen, die nu vanuit leegstandbeheer in het pand is gehuisvest, heeft de samenwerkingsovereenkomst niet ondertekend. Onzekerheid ten aanzien van (uitblijven van) besluitvorming en huidige staat van het pand worden daarbij genoemd als reden. Daarnaast lopen er echter ook nog gesprekken met een aantal grotere commerciële partijen die concrete interesse hebben getoond.

Jong Talent

In de nota is aangegeven dat er behoefte is aan ruimte voor jong talent/pas afgestudeerden aan creatieve opleidingen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen tijdelijke, goedkope, plekken en structurele plekken waarbij wordt uitgegaan van een sluitende exploitatie. Brûsplak CT48 is een permanente creatieve broedplaats waar kostendekkende huur het uitgangspunt is. Om toch ruimte te kunnen bieden aan jong talent wordt een beperkt aantal ruimten tegen een gereduceerd tarief voor een beperkte duur beschikbaar gesteld.

Jong talent zal haar potentie en toegevoegde waarde aan de broedplaats moeten aantonen aan de in te stellen stuurgroep.

Het gebouw

Monumentale waarde

De voormalige ambachtsschool, met een totaal bruto vloeroppervlak van 9.400 m², bestaat uit diverse gebouwdelen, die met tussenpozen van 1959 tot 1970 zijn gerealiseerd. Uit onderzoek is gebleken dat een deel van het gebouwencomplex (de oudste en de tweede bouwphase) belangrijke monumentale waarden vertegenwoordigt (functie als LTS, zeldzaamheid, cultuurhistorische waarde als chr. LTS, architectonische waarde, herkenbaarheid oorspronkelijke functie in onderdelen van het interieur zoals de lokalen met sheddak en kopshouten vloeren e.a.). Het gebouw is representatief voor de betreffende periode en staat daarom sinds 2009 op de shortlist van Leeuwarder gebouwen uit de periode van de Wederopbouw die het waard zijn om aangewezen te worden als gemeentelijk monument. Recentelijk is nog een verfijning toegepast van het omstreeks 2009 verrichte onderzoek naar een mogelijke gemeentelijk monument-status. De definitieve aanwijzing als monument is gekoppeld aan het vinden en toekennen van een nieuwe functie aan het pand.

Urgentie Onderhoud

Tot 2009 was het pand in gebruik bij scholengemeenschap Comenius als huisvesting voor de onderwijsafdeling VMBO techniek. Na de verhuizing van deze opleiding naar een nieuwe locatie verloor het pand haar functie en werd het lange tijd gezien als ontwikkellocatie. In afwachting hiervan is er zeer beperkt onderhoud uitgevoerd waardoor het pand nu veel achterstallig onderhoud kent.

Onderzoek wijst uit dat het gebouw op korte termijn op de volgende aspecten moet worden aangepakt:

- Bouwkundig: dak- en gevelrenovatie
- Installaties: (brand)veiligheid en verwarming.
- Asbestsanering.

Uitgangspunt voor het opknappen en het wegwerken van het achterstallig onderhoud is het zo veel als mogelijk beperken van de omvang van de werkzaamheden. Alleen het hoog noodzakelijke uitvoeren; zorgen voor een wind- en waterdicht, veilig en in de winter warm gebouw. Bij de uitvoering dient rekening gehouden te worden met de monumentale waarde van het pand.

Met deze insteek kan het pand de komende 25 jaar gehandhaafd blijven als structurele creatieve broedplaats met betaalbare huurtarieven.

Om de huren betaalbaar te houden worden in eerste aanleg geen aanvullende investeringen in de verduurzaming van het pand gedaan.

Tijdens uitvoering van de werkzaamheden kunnen de huurders in het pand blijven zitten. Tot oplevering van de werkzaamheden (zomer 2020) krijgen huurders een huurkorting vanwege het ontbreken van het volledige huurgenot.

Waarom nu gunstig moment?

Er zijn drie belangrijke redenen om juist nu over te gaan tot het definitief vestigen van een structurele creatieve broedplaats in de Cornelis Troostraat 48:

1. Legacy LF2018

2. Samenstel van gebruikers
3. Urgentie van onderhoud.

Legacy LF2018

Het is voor de Legacy LF2018, voor de verdere versterking van de creatieve sector, de regionale economie en productieklimaat in Leeuwarden/Fryslân van groot belang dat de creatieven in Leeuwarden hun uitvalsbasis hebben; er zijn thans te weinig maak- en productieplekken.

Samenstel van gebruikers.

Bestaande partijen aangevuld met verschillende nieuwe partijen hebben onder aanvoering van een tweetal kwartiermakers een intensief proces doorlopen om te komen tot een haalbare businesscase (financieel en organisatorisch). Er is nu een mix van gebruikers ontstaan die zorgen voor de juiste ingrediënten van een goed functionerende broedplaats. De diversiteit zorgt voor een toekomstbestendige exploitatie.

Urgentie onderhoud

Zoals aangegeven is de afgelopen 10 jaar beperkt onderhoud uitgevoerd aan het pand. Resultaat is dat het pand niet meer voldoet aan de primaire uitgangspunt: wind- en waterdicht, warm in de winter en veilig.

Organisatie en beheer

De gemeente verhuurt het pand aan de eerder genoemde partijen. De kunstenaars, eerder verenigd in de Stichting DOAS, hebben een vereniging opgericht: Floris Verster Ateliers. Deze vereniging huurt namens de ca. 50 kunstenaars ca. 50% van het werkoppervlak van de gemeente (2.300m² van de totaal te handhaven werkoppervlak van 4500m²). De vereniging onderverhuurt de ruimte aan haar leden.

In het proces om tot een haalbare businesscase te komen is er een programmaraad ingesteld. In de programmaraad zijn alle huurders categorieën vertegenwoordigd. Doelstelling van de programmaraad is het realiseren van een dynamische broedplaats met een evenwichtige samenstelling van gebruikers; welke rol heeft de creatieve broedplaats en welke gebruikers passen daarbij. De uitkomsten van dit proces zijn vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst welke ook in de definitieve huursituatie van kracht blijft. In deze overeenkomst is opgenomen dat na het raadsbesluit de programmaraad overgaat in de stuurgroep. De stuurgroep bewaakt de uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst waarbij het de doelstelling is om een creatieve broedplaats te worden en te blijven.

Naast de stuurgroep is er, voor een goed functioneren van de broedplaats, een dagelijkse organisatie noodzakelijk. De exacte invulling van deze organisatie zal de komende periode plaatsvinden in afstemming met de stuurgroep. De in het pand gehuisveste organisaties hebben aangegeven hier graag een rol in te kunnen en willen spelen.

Binnen de exploitatieopzet is rekening gehouden met de invulling van een beheerorganisatie. Uitgangspunt hierbij is dat deze beheerorganisatie, in afstemming met de verhuurder van het pand, de praktische zaken ten aanzien van het gebouw en haar gebruiker managed.

Financiën/Exploitatie

De totale investering voor uitvoeren van het opknappen en het wegwerken van achterstallig onderhoud van het pand is geraamd op € 1,62 miljoen.

Deze investering wordt voor € 800.000 gedekt door de voorziening Groot Onderhoud van Vastgoed. De overige onderhouds- en inrichtingskosten en de huidige boekwaarde worden onder aftrek van de verkoopopbrengst geactiveerd.

De hieruit voorvloeiende kapitaalslasten en overige eigenaarslasten bedragen op jaarbasis € 135.000. De servicekosten bedragen in het aanloopjaar € 137.000, terwijl de vergoeding voor huur en servicekosten op basis van de huidige afgesloten contracten € 246.000 bedraagt. Het mogelijke exploitatietekort in het aanloopjaar bedraagt daarmee €26.000,-. De verwachting is dat er in de zomer 2020 een bezetting is van 85% waarmee er een exploitatieoverschot is van €14.000,-

Met mutatieleegstand zal de bezetting in de nabije toekomst rond de 90% zijn. Het bijbehorende overschot van €25.000,- kan ingezet worden voor verduurzaming van het pand.

Uitgangspunt voor de exploitatie is dat de eigenaars- en servicekosten gedekt worden door huuropbrengsten en vergoedingen voor de servicekosten. Om het leegstand (exploitatie) risico te beperken wordt uitgegaan van het afstoten van de gebouwdelen aan Dirk Boutstraat en Floris Versterstraat, in totaal 28% van het gebouwoppervlak (2.600m² van de totaal 9.400 m² BVO), aan externe partij(en) (zie indelingsplattegrond in bijlage). Het geniet de voorkeur om deze gebouwdelen te verkopen aan een partij die het wil aanwenden voor een functie die een aanvulling vormt op/past binnen de doelstelling van de creatieve broedplaats.

In de nota is aangegeven dat er behoefte is aan een community manager die zich gemeentebreed bezig houdt met het creëren van broedplaatsen. Deze behoefte wordt nader uitgewerkt in de uitvoeringsnota Broedplaatsenbeleid. In de exploitatie opzet voor Brûsplak CT48 zijn geen kosten meegenomen voor deze community manager; het bewaken van de dynamiek vindt hier plaats door de stuurgroep

Risicoprofiel en beheersing

Het risico van de exploitatie wordt laag ingeschat gezien de omvang en de diversiteit aan partijen die de samenwerkingsovereenkomst hebben ondertekend en de grote animo die er is zonder dat er een uitgebreide reclame campagne is gevoerd. De looptijd voor de huurovereenkomsten is in basis 5 jaar met uitzondering voor huurcategorie A (kunst, beeldende en toegepaste kunst) welke 1 jaar bedraagt. De huurtarieven zijn variabel; voor kunstenaars geldt het laag tarief. Commerciële partijen moeten het midden danwel hoog tarief betalen.

Ondanks het feit dat het risico voor de exploitatie laag wordt ingeschat zijn er voor een weloverwogen besluit nog de volgende risico's te benoemen.

1. Exploitatierisico

Ten tijde van het opstellen van dit document is er door middel van de samenwerkingsovereenkomsten een bevestiging van de toekomstige verhuur van 70% van het werkoppervlak van het gebouw. Bij deze bezetting is er een exploitatietekort van € 26.000,-. De verwachting is dat voor de zomer van 2020 (bij afronding van de onderhoudswerkzaamheden en ook het momenten waarop huurders het volledige huurtarief moet gaan betalen) er een bezetting van 85% van het werkoppervlak is, waarmee de exploitatie een overschot van €14.000,- laat zien. Deze verwachting is gebaseerd op het feit dat er

verschillende partijen de intentie hebben uitgesproken om in de toekomst oppervlak te huren maar wachten op definitieve besluitvorming. Daarnaast heeft er slechts beperkte acquisitie plaatsgevonden; met een uitgebreidere reclamecampagne en onderhoud in uitvoering zal de concrete belangstelling naar verwachting toenemen.

Het risico bestaat derhalve dat als de bezetting niet toeneemt danwel afneemt het exploitatieresultaat negatief blijft. Het zal lastig zijn om een eventueel structureel nadeel binnen de exploitatie van Vastgoed op te vangen. Dit nadeel zal dan ten laste komen van de algemene middelen.

2. Verkoopopbrengst

Uitgangspunt bij de realisatie van de broedplaats is dat ter beperking van het exploitatierisico 28% van het gebouwoppervlak wordt verkocht.

Bij het opstellen van de investeringsraming en de hieruit voortvloeiende kapitaalslasten is uitgegaan van de verkoopopbrengst van het af te stoten gebouwoppervlak. De waarde van het te verkoopopbrengst ad € 320.000 is vastgesteld door middel van een taxatie. Uitgangspunt daarbij is een maatschappelijke bestemming voor het object en de huidige technische staat. Het risico bestaat dat de uiteindelijke verkoopopbrengst lager zal uitvallen dan getaxeerd. Bij een lagere opbrengst van bijvoorbeeld € 100.000 zullen de exploitatielasten met € 6.000 stijgen. Na het raadsbesluit zal worden gestart met het definitief aanbieden van het object aan de markt.

Huurtarieven

Afhankelijk van de huurderscategorie gelden de volgende huurtarieven:

Huurcategorie	"Kale" huur per m ² werkoppervlak	Servicelasten per m ² werkoppervlak	Totale huur per m ² werkoppervlak
Laag	€ 37,50	€ 37,50	€ 75,00
Midden	€ 50,00	€ 37,50	€ 87,50
Hoog	€ 65,00	€ 37,50	€ 102,50

De "kale" huur betreft de aanvangshuur welke jaarlijks geïndexeerd wordt. De servicelasten worden jaarlijks verrekend op basis van werkelijk gemaakte kosten.

De kale huurlasten zijn vergelijkbaar met de huur van ateliers in andere gemeentelijke panden zoals het Haniagebouw (Haniasteeg) en Atelier 9a (St. Anthonystraat 6-22).

Het "kale" huurtarief voor huurcategorie Laag per m² verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) bedraagt omgerekend ca. €32,50 per m². (Bij m² werkoppervlak worden ten opzichte van verhuurbaar vloeroppervlak de algemene ruimten, zoals gangen en toiletten niet meegerekend). Het taxatierapport van de af te stoten gebouwdelen geeft aan dat de gemiddelde huurprijs van referentiepanden in de omgeving ca. €47,50 per m² VVO bedraagt waarbij het hoogste tarief €70,- per m² VVO en het laagste tarief €32,- per m² VVO. De huurtarieven voor CT48 sluiten derhalve aan bij de markt.

Communicatie

Het opstellen van een businesscase voor de creatieve broedplaats heeft plaatsgevonden in samenspraak met de programmaraad. Daarnaast heeft er een individuele afstemming met alle huurder organisaties plaatsgevonden. Uitkomsten zijn verwoord in de samenwerkingsovereenkomst. Naast interne communicatie tussen de gehuisveste partijen zijn er ook diverse inloophiddagen geweest voor potentiële huurders. Dit heeft geleid tot aanwas van nieuwe huurders.

Wijkactivatie was en is een belangrijke doelstelling van de broedplaats. Organisaties die in het gebouw zijn gehuisvest en activiteiten die plaatsvinden/ worden georganiseerd hebben een grote verbinding met de wijk. Er is in eerdere trajecten veelvuldig contact geweest met de buurt waarbij een positieve feedback is verkregen. Tot definitieve uitvoering van het behoud van het pand is het echter tot nu toe nog niet gekomen. Wanneer een positief besluit is genomen wordt het communicatietraject vanuit de gemeente met de buurt weer actief opgepakt.

De nota broedplaatsenbeleid, waarin de behoefte aan creatieve broedplaatsen is gedefinieerd, is in afstemming met het culturele veld opgesteld.

Vervolgfase en planning

Na de besluitvorming zal worden gestart met de uitwerking en uitvoering van het opknappen en wegwerken van achterstallig groot. De verwachting is dat de werkzaamheden aan gevel en warmteopwekking in het najaar van 2019 worden uitgevoerd. De uitvoering van de werkzaamheden aan de binnenzijde zullen hier opvolgend worden uitgevoerd en het voorjaar 2020 zijn afgerond.

Leeuwarden, 28 mei 2019,

burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

burgemeester,

secretaris.