

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-BLD

Onderwerp

Verkenning Cultureel Vastgoed

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-001203	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	30-06-2020
Datum	17-06-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
11 Kunst, cultuur en erfgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. Verhaar		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	30-06-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
wethouder	18-06-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Programmamanager kunst, cultuur en erfgoed	17-06-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	25-06-2020
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2020-07-02

Bijlagen

Verkenning Cultureel Vastgoed

Motie Benutting Cultureel Vastgoed 19-06-2019

B & W d.d.: 30-06-2020

Besloten wordt:

- 1 In te stemmen met de Verkenning Cultureel Vastgoed;
2. de Raadsmededeling vast te stellen en samen met de Verkenning aan de raad aan te bieden;
3. zoveel mogelijk uit te gaan van een maximale normuur van € 90/m² en de kostprijs-dekkende huurprijzen die lager liggen dan deze norm te handhaven;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
---------------------------------------	-----

ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

Toelichting

Inleiding

Bij de behandeling van de Cultuurvisie in juni 2019 heeft de raad een motie aangenomen waarin het college wordt gevraagd een verkenning uit te voeren naar de mogelijkheden om tot een betere benutting van het cultureel vastgoed te komen.

In deze verkenning gaan we in op de aspecten die in de motie zijn genoemd en geven we richting om te komen tot een eenduidig beeld voor het gemeentelijk cultureel vastgoed.

Waar nodig leggen we de zaken die in deze verkenning worden genoemd vast in het Uitvoeringsprogramma Cultuur 2021-2024.

Huurprijzen

Wij hanteren zoveel mogelijk een maximale normhuur van € 90/m² en handhaven de kostprijs-dekkende huurprijzen die lager liggen dan deze norm.

Voor panden die een huurprijs hebben ver boven de norm, maken we waar nodig een uitzondering, dan wel faseren wij het toewerken naar de gepresenteerde normhuur. Voor de Schouwburg en Kunstcircuit maken we - mede vanwege de zakelijke dienstverlening van dit complex - mogelijk een uitzondering. We leggen na de zomer een voorstel voor transitie van het Cultureel Centrum Keizerstraat voor aan de raad.

Voor De Waag hanteren we met ingang van 2021 een normhuur van € 90/m².

Zoals gesteld in de Cultuurvisie verloopt de introductie van normhuur budgettair neutraal: de huur van het gemeentelijk pand gaat omlaag en we verlagen de budgetsubsidie aan de instelling met eenzelfde bedrag. Dit betekent echter geen extra financiële ruimte voor de culturele kernactiviteiten, in strijd met de strekking van de ingediende motie. Dat betekent dat de budgetsubsidie aan Deventer Verhaal met eenzelfde bedrag als de daling van de huurprijs zal worden verlaagd.

Beoogd resultaat

Uitvoering motie Benutting Cultureel Vastgoed

Kader

Kadernota Vastgoed 2015

Cultuurvisie Boeien en Bloeien 2021 - 2024

Argumenten voor en tegen

Voor:

Met deze verkenning geven wij antwoord op de verschillende vragen die in de motie zijn gesteld.

Extern draagvlak (partners)

Over de uitvoering van de motie is afstemming geweest met de NV Maatschappelijk Vastgoed.

Financiële consequenties

In de verkenning zijn geen voorstellen opgenomen die rechtstreekse financiële consequenties hebben.

Aanpak/uitvoering

Er worden separaat voorstellen gedaan ter besluitvorming op verschillende dossiers zoals Cultureel Centrum

Keizerstraat, toekomst NV Maatschappelijk Vastgoed en Burgerweeshuis.

Andere keuzes in deze verkenning met financiële consequenties worden meegenomen in het Uitvoeringsprogramma Cultuur 2021 - 2024 dat dit najaar wordt opgesteld.

Na bespreking van het Uitvoeringsprogramma Cultuur 2021-2024 in de raad kunnen we besluiten over verdere stappen om de benutting van het van het cultureel vastgoed te optimaliseren.

RAADSMEDEDELING

Onderwerp	Verkenning Cultureel Vastgoed		
Mededelingennr	2020-001203	Portef.houder	Weth. Verhaar
Team	DEV-BLD	BenW-besluit d.d.:	30 juni 2020

1. Inleiding: waarom deze mededeling

Bij de behandeling van de Cultuurvisie in juni 2019 heeft de raad een motie aangenomen waarin het college wordt gevraagd een verkenning uit te voeren naar de mogelijkheden om tot een betere benutting van het cultureel vastgoed te komen. (zie bijlage)

In deze verkenning gaan we in op de aspecten die in de motie zijn genoemd en geven we richting om te komen tot een eenduidig beeld voor het gemeentelijk cultureel vastgoed. Waar nodig leggen we de zaken die in deze verkenning worden genoemd vast in het Uitvoeringsprogramma Cultuur 2021-2024.

2. Kader

Kadernota Vastgoed 2015 Cultuurvisie Boeien en Bloeien 2021 - 2024

3. Kern van de boodschap

Met de Verkenning Cultureel Vastgoed geeft het college uitvoering aan de motie Benutting Cultureel Vastgoed.

Voor wat betreft de huurprijzen kiest het College ervoor om zoveel als mogelijk uit te gaan van een maximale normhuur van € 90/m² en de kostprijs-dekkende huurprijzen die lager liggen dan deze norm te handhaven.

4. Nadere toelichting

Er worden separaat voorstellen gedaan ter besluitvorming op verschillende dossiers als Cultureel Centrum Keizerstraat, toekomst NV Maatschappelijk Vastgoed en Burgerweeshuis.

Andere keuzes in deze verkenning met financiële consequenties worden meegenomen in het Uitvoeringsprogramma Cultuur 2021 - 2024 dat dit najaar wordt opgesteld.

Na bespreking van het Uitvoeringsprogramma Cultuur 2021-2024 in de raad kunnen we besluiten over verdere stappen om de benutting van het van het cultureel vastgoed te optimaliseren.

Huurprijzen

Wij hanteren zoveel mogelijk een maximale normhuur van € 90/m² en handhaven de kostprijs-dekkende huurprijzen die lager liggen dan deze norm.

Voor panden die een huurprijs hebben ver boven de norm, maken we waar nodig een uitzondering, dan wel faseren wij het toewerken naar de gepresenteerde normhuur. Voor de Schouwburg en Kunstcircuit maken we - mede vanwege de zakelijke dienstverlening van dit complex - mogelijk een uitzondering. We leggen na de zomer een voorstel voor transitie van het Cultureel Centrum Keizerstraat voor aan de raad.

Voor De Waag hanteren we met ingang van 2021 een normhuur van € 90/m².

Zoals gesteld in de Cultuurvisie verloopt de introductie van normhuur budgettair neutraal: de huur van het gemeentelijk pand gaat omlaag en we verlagen de budgetsubsidie aan de instelling met eenzelfde bedrag. Dit betekent echter geen extra financiële ruimte voor de culturele kernactiviteiten, in strijd met de strekking van de ingediende motie. Dat betekent dat de budgetsubsidie aan Deventer Verhaal met eenzelfde bedrag als de daling van de huurprijs zal worden verlaagd.

Verkenning Cultureel Vastgoed.

Juni 2020

1 Inleiding

Bij de behandeling van de Cultuurvisie in juni 2019 heeft de raad een motie aangenomen waarin het college wordt gevraagd een verkenning uit te voeren naar de mogelijkheden om tot een betere benutting van het cultureel vastgoed te komen.

De situatie van cultureel vastgoed is complex; elk pand heeft een unieke functie en vaak een unieke (financierings-)geschiedenis. Wij kunnen ook constateren dat de beelden die leven met betrekking tot het cultureel vastgoed, de kosten en het beheer, uiteenlopen.

In deze verkenning gaan we in op de aspecten die in de motie zijn genoemd en geven we richting om te komen tot een eenduidig beeld voor het gemeentelijk cultureel vastgoed.

Waar nodig leggen we de zaken die in deze verkenning worden genoemd vast in het Uitvoeringsprogramma Cultuur 2021-2024.

2. Beleidsuitgangspunten Cultureel Vastgoed

Op dit moment is het eigendom en beheer van gemeentelijk cultureel vastgoed ondergebracht bij de gemeente, waarbij het beheer is geregeld via de interne gemeentelijke organisatie in samenwerking met de zgn. 'managing partner' (o.a. panden Waag, Bergkerk, Burgerweeshuis en Bolwerksmolen) en de NV Maatschappelijk Vastgoed (o.a. Cultureel Centrum Keizerstraat (Schouwburg, Filmhuis, Kunstcircuit), Bibliotheek, MIMIK, DAVO-gebouw, Bodenloods in het Havenkwartier, Polakkers).

Voor het beheer van het gemeentelijk cultureel vastgoed is de Kadernota Vastgoed leidend. Deze kadernota vastgoed is in 2012 vastgesteld door het college van B&W en in 2015 door de Raad.

<https://deventer.raadsinformatie.nl/document/7985515/1#search=%22kadernotavastgoed%22>

De Kadernota Vastgoed regelt de uitgangspunten en verantwoordelijkheden voor het gemeentelijk vastgoed(beheer); deze nota is leidend kader voor deze verkenning met betrekking tot het cultureel vastgoed.

In de kadernota zijn de volgende uitgangspunten voor het gemeentelijk vastgoed genoemd:

1. De gemeente vindt het hebben en beheren van vastgoed geen kerntaak van de gemeente. Ze hanteert daarbij het principe 'we hebben geen vastgoed, tenzij...'
2. Vastgoed is altijd ondersteunend aan een gemeentelijk beleidsdoel van een programma.
3. Het financieel exploitatierisico van vastgoed ligt bij een programma. Het college kan daar in uitzonderingsgevallen (zoals bij panden met een hoge cultuurhistorische waarde) gemotiveerd van afwijken.
4. Voor een vastgoedobject wordt een kostprijs-dekkende huur berekend aan het programma. Het programma bepaalt de hoogte van de huur te betalen door de huurder (= normhuur). Huurstromen en subsidie zijn gescheiden van elkaar.

Ook voor het cultureel vastgoed betekent dit dat de gemeente pas een rol heeft, als in de markt geen geschikte voorziening voorhanden is. Financieel is het cultureel vastgoed belegd in het Programma Cultuur. Daarmee worden de kosten die de gemeente maakt voor het faciliteren van de culturele infrastructuur zichtbaar in het programma. Wij subsidiëren dus niet in natura via het Programma Vastgoed.

3. Vastgoed strategie(-en)

Op basis van de vastgestelde beleidsuitgangspunten ligt de vraag naar een overkoepelende strategie voor het cultureel vastgoed voor de hand. Echter, de situatie van het culturele vastgoed in Deventer is complex en divers. Elk pand heeft zijn eigen historie voor wat betreft financiering, boekwaarden, gebruik en staat van onderhoud. Zo kan het zijn dat de boekwaarde van het huidige Burgerweeshuis relatief laag is terwijl dat van De Waag juist zeer hoog is. Door de eenmalige dekking voor een deel

van de bouwkosten van MIMIK is de huurprijs per m2 daar fors lager dan van bijvoorbeeld de Schouwburg. Bovendien heeft elk pand zijn eigen, vaak unieke functie.

Eén strategie voor de complete portefeuille, vergelijkbaar met het Integraal Huisvesting Plan (IHP) voor bijvoorbeeld het Programma Onderwijs, is voor het cultureel vastgoed dan ook niet aan de orde. We leggen de focus op de lopende trajecten: de toekomst van de NV Maatschappelijk Vastgoed (zie ook onder punt 5), de inrichting van het Cultureel Centrum aan de Keizerstraat en een mogelijke clustering van erfgoedfuncties aan het Klooster (zie ook onder punt 6), de verbouwing/herbouw van Poppodium Burgerweeshuis, aanpassingen De Waag en verduurzaming monumentale gebouwen (w.o. Bergkerk). Over deze onderwerpen worden separate voorstellen gedaan voor besluitvorming.

4. Financiering

In de Cultuurvisie is het volgende opgenomen: 'We willen met de instellingen afspraken gaan maken om te gaan werken met een (marktconforme) normhuur per gebouw of eventueel per vierkante meter, in plaats van uit gegaan van een kostprijs-dekkende huur die nu gehanteerd wordt.' In de Kadernota Vastgoed en in de wet en regelgeving zijn er geen overwegende bezwaren om met (marktconforme) normhuren te gaan werken (zie bijlage 2).

In de verkenning hebben we moeten constateren dat met uitzondering van de theaters en de centra voor de kunsten er geen objectieve benchmarkgegevens zijn waaruit normhuren afgeleid kunnen worden. Wel weten we dat de meest gebruikelijke huurprijzen in de cultuursector liggen in de bandbreedte van € 80 – 90 /m2.

Bij het hanteren van de kostprijs-dekkende huur legt de huursom bij sommige panden een relatief hoge druk op de exploitatie van de gebruiker, in een aantal andere gevallen is de huurprijs relatief laag. Zie overzicht huurprijzen (bijlage 3). Met name bij de Cultureel Centrum Keizerstraat 70-74 (Schouwburg en het Kunstcircuit) en bij De Waag (Deventer Verhaal) is de kostprijs-dekkende huurprijs substantieel hoger dan de normhuur. Dit vloeit mede voort uit het feit dat de eerdere investeringen nog steeds zwaar drukken op de vastgoed exploitatie.

Bij de overige panden is de kostprijs-dekkende huur relatief lager en wijkt niet substantieel af van de gemiddelde huren elders. Dit komt omdat een deel van de investering gedekt is uit eenmalige middelen, of omdat de boekwaarde van betreffend pand ondertussen relatief laag is. De gemiddelde jaarlijkse kosten voor het onderhoud van de panden variëren ook, afhankelijk van het soort object (rijksmonument of nieuwbouw). Deze kosten vormen ook een belangrijk onderdeel van de kostprijs-dekkende huur.

Afboeken Boekwaardes

Het eenmalig tussentijds vervroegd afboeken van de boekwaarde, is niet mogelijk. We dienen het Vastgoed tegen de oorspronkelijke verkrijgingswaarde te waarderen. Daarop dient conform BBV-regelgeving via een 'bestendige lijn' te worden afgeschreven. Tussentijdse afwaarderingen passen daar dus niet bij.

Standpunt college:

Wij hanteren zoveel mogelijk een maximale normhuur van € 90/m2 en handhaven de kostprijs-dekkende huurprijzen die lager liggen dan deze norm.

Voor panden die een huurprijs hebben ver boven de norm, maken we waar nodig een uitzondering, dan wel faseren wij het toewerken naar de gepresenteerde normhuur. Voor de Schouwburg en Kunstcircuit maken we - mede vanwege de zakelijke dienstverlening van dit complex – mogelijk een uitzondering. We leggen na de zomer een voorstel voor transitie van het Cultureel Centrum Keizerstraat voor aan de raad. Met de beoogde transitie willen we de gebruikswaarde en de levensduur van het gebouw verlengen.

Voor De Waag hanteren we met ingang van 2021 een normhuur van € 90/m2.

Zoals gesteld in de Cultuurvisie verloopt de introductie van normhuur budgettair neutraal: de huur van het gemeentelijk pand gaat omlaag en we verlagen de budgetsubsidie aan de instelling met eenzelfde

bedrag. Dit betekent echter geen extra financiële ruimte voor de culturele kernactiviteiten, in strijd met de strekking van de ingediende motie. Dat betekent dat de budgetsubsidie aan Deventer Verhaal met eenzelfde bedrag als de daling van de huurprijs zal worden verlaagd.

Voor De Waag geven wij in overweging het verschil tussen normhuur en kostprijs-dekkende huur uit de algemene middelen te dekken, in lijn met de Kadernota Vastgoed¹. Conform het uitgangspunt van deze nota kunnen wij bij panden met een hoge cultuurhistorische waarde afwijken van de budgetverantwoordelijkheid van het beleidsprogramma. De Waag is het topstuk uit de gemeentelijke monumentencollectie. Feitelijk worden de kosten van de instandhouding van dit monument nu ten laste gebracht van de exploitatie van de stichting Deventer Verhaal. De introductie van normhuur binnen het Programma Cultuur brengt in deze situatie geen verandering. 'Deventer begint bij De Waag': willen we deze waarde blijvend uitdragen, dan vraagt dit een programma-overstijgende inzet.

5. Vastgoedbeheer

Voor wat betreft de verantwoordelijkheid van de instellingen voor het vastgoedbeheer: in de huurovereenkomst worden zgn. demarcatie afspraken gemaakt over verdeling verantwoordelijkheden tussen eigenaar en gebruiker. Daarbij worden er vanwege de specifieke functies per gebouw afspraken gemaakt over beheer, onderhoud, afschrijving en vervanging van de gebouw-gebonden inrichting en installaties zoals de (theater-) technische installatie, klimaat- en belichtingsystemen etc.

In het najaar van 2018 heeft het college aan de raad aangegeven dat zij gaat onderzoeken wat het betekent indien de NV Maatschappelijk Vastgoed Deventer (hierna NV MVD) haar taken zou beëindigen en de taken dichter bij de gemeentelijke organisatie gebracht gaan worden. Het college van B&W heeft de algemeen directeur gevraagd nader uitwerking te geven aan de vraag hoe het toekomstig beheer van de NV MVD vorm te geven.

De aanleiding was de constatering dat de NV MVD op enig moment vennootschapsbelasting-plichtig zou worden. Daarnaast is de constatering dat de ontwikkeltaak van de NV MVD met de realisatie van MIMIK tot een afronding komt. In het onderzoek zijn diverse mogelijke varianten onderzocht en een aantal scenario's uitgewerkt en concreet getoetst op financiële, fiscale, juridische en organisatorische aspecten.

6. Beter benutten

In de Cultuurvisie Boeien en Bloeien hebben we nadruk gelegd op de samenwerking tussen instellingen en andere culturele organisaties binnen en buiten de programmalijnen. De samenwerking is gericht op verbetering van de programmering en waar mogelijk op kostenbesparing in de bedrijfsvoering. In het Uitvoeringsprogramma 2021-2024, dat dit najaar aan uw raad wordt voorgelegd, geven we aan hoe en in welk tempo deze samenwerking vorm krijgt.

Waar het gaat om het verbeteren van de benutting van het vastgoed is het uitgangspunt dat de hoofdhuurder van een pand in samenwerking met de partners binnen de programmalijnen (collega-instellingen, vrijwilligersorganisaties, makers, amateurs etc.) en binnen de gehele cultuursector onderzoekt waar gezamenlijk of mede- gebruik kan leiden tot optimaler benutten van de faciliteiten. Met name binnen de programmalijnen podiumkunsten en erfgoed zien we kansen.

De gesprekken in het traject van Cultuurvisie naar Uitvoeringsprogramma hebben er o.a. toe geleid dat gericht gekeken wordt naar een clustering van erfgoedfuncties aan het Klooster waar het Historisch Archief en de Athenaeumbibliotheek-collectie zijn gehuisvest. Gezamenlijke huisvesting kan, naast een optimaler gebruik van beschikbare ruimte en een beperkte kostenbesparing, een impuls betekenen voor de inhoudelijke samenwerking op gebied van collectiebeheer, kennisdeling en presentatie van het Deventer erfgoed.

¹ Bij de Begroting 2018 is om deze reden vanuit de algemene middelen aanvullend budget voor het meerjarenonderhoud van een aantal monumentale panden (De Waag, Lebuïnstoren, Bolwerksmolen en Kerktoren Bathmen) beschikbaar gesteld

Ook binnen de podiumkunsten wordt gekeken naar intensivering van de samenwerking. Tegelijk voeren we een verkenning uit naar de herinrichting van het Cultureel Centrum aan de Keizerstraat, waarbij we een verbinding willen leggen met de ontwikkeling van de stadscampus.

Voor een actuele stand van zaken, zie bijlage 4.

Standpunt college:

Wij stellen voor om eerst het Uitvoeringsprogramma Cultuur 2021-2024 met uw raad te bespreken voordat we verdere stappen zetten om de benutting van het van het cultureel vastgoed te optimaliseren.

Bijlagen:

1. Motie 'Benutting cultureel vastgoed'
2. Algemeen kader huurprijzen (cultureel) vastgoed
3. Huidige huurprijzen cultureel vastgoed
4. Actuele situatie cultureel vastgoed

Bijlage 1:

MOTIE

Agendapunt

Onderwerp

Indieners

Mede-indieners

Raadsvergadering 19 juni 2019

12. Cultuurvisie 2019-2024

Benutting Cultureel vastgoed

Jan Schuring (D66), Anke Hamstra (PvdA), Koen Boswinkel (GroenLinks)
Henk Groothuis (CDA)

De raad heeft gesproken over het volgende:

- De cultuurvisie 2019-2024 agendeert terecht het thema cultureel vastgoed als opgave voor het cultuurbeleid.
- Vastgoed vervult een belangrijke randvoorwaarde voor "cultuur onder dak".

De raad vindt het volgende:

- Op dit moment is geen sprake van een "gelijk speelveld" voor wat betreft de gebruikskosten voor het vastgoed. Elk pand heeft voor de huidige gebruiker/instelling zijn eigen prijs, voortvloeiend uit historische bouwprijzen en financieringsconstructies en elke gebruiker heeft een specifieke subsidie passend bij (en compenserend voor) de huurhoogte van het specifieke pand. Dit belemmert de mogelijkheden om panden door meerdere instellingen te laten gebruiken voor gelijke huurprijzen. De huidige benutting van het vastgoed is suboptimaal.
- Management en bestuur van culturele instellingen besteden relatief veel tijd en aandacht voor het vastgoedbeheer. Die tijd gaat ten koste van de kerntaak van de culturele instellingen.
 - Een verkenning is wenselijk naar mogelijkheden om de benutting van het cultureel vastgoed te optimaliseren. De verkenning moet oa inzicht geven in:
 - o (on-)mogelijkheden om historisch dure financieringsconstructies vervroegd af te boeken en/of over langere termijnen af te schrijven.
 - o Doorlooptijden om een vastgoedstrategie gefaseerd te implementeren.
 - o Ervaringen en lessen over cultureel vastgoedbeheer uit andere gemeenten qua toepasbaarheid voor Deventer
 - o Financiële consequenties van mogelijke vastgoedkeuzen voor huurhoogtes (hoger/lager) en versterking van de culturele kernactiviteiten voor instellingen
 - o concrete mogelijkheden om het cultureel vastgoed in beheer bij één professionele vastgoedbeheerder te brengen die kan optreden als verhuurder van gebruikruimte aan instellingen voor vergelijkbare prijzen/normhuren.
 - o Organisatorische aspecten; wat voor bestaande/nieuwe organisatie kan dit doen?

Denkbaar is dat er diverse vastgoed strategieën of scenario's worden voorgesteld.

- De verkenning moet uiterlijk in maart 2020 worden aangeboden aan de Raad opdat de financiële consequenties kunnen worden meegewogen bij de voorbereiding en besluitvorming over de voorjaarsnota 2021.

De raad draagt het college van B&W op:

- Een verkenning uit te voeren naar de mogelijkheden om tot een betere benutting van het cultureel vastgoed te komen;
- De verkenning aan de Raad aan te bieden uiterlijk in maart 2020.
- De kosten van de verkenning te dekken uit het programma vastgoed.

Bijlage 2:

Algemeen Kader Huurprijzen

Kadernota vastgoed en de kostprijs dekkende huur

De kadernota vastgoed is in 2012 vastgesteld door het college van B&W en in 2015 door de Raad. De kadernota staat voor transparantie in het vastgoed(beheer), waaraan de kostprijs dekkende huur (KPH) een belangrijke bijdrage levert. De KPH laat zien wat het bezitten en planmatig onderhouden van het vastgoed feitelijk kost. Deze kosten komen ten laste van het programma dat het betreffende vastgoed nodig heeft voor de realisatie van de programmadoelen. De KPH is opgebouwd uit de kapitaalslasten, verzekering, belasting, groot onderhoud en een beperkte opslag als beheer-fee. Met name de kapitaalslasten en de gemiddelde onderhoudslasten bepalen een groot deel van de uiteindelijke omvang van de KPH en zorgt in gevallen ook voor de grotere verschillen. Met het actualiseren van meerjaren-onderhoudsprogramma's kunnen de kostenramingen voor een pand wijzigen. Vanwege de contractueel vastgelegde huur zullen deze fluctuaties niet één-op-één worden doorberekend naar de huurder maar worden opgevangen binnen de gemeentebegroting. De NV Maatschappelijk Vastgoed hanteert ook de KPH die rechtstreeks in rekening wordt gebracht bij de huurders.

De markt-, contract- en normhuur

De KPH wordt dus intern doorberekend aan de programma's, waarbij de programma's de (markt of norm)huur vaststellen richting de huurder. Die huur is bij voorkeur 'marktconform', maar minimaal kostprijs dekkend. Als er vanuit het programma voor gekozen wordt om met een normhuur te werken dan is die mogelijkheid er. De normhuur is in dat geval een goede afgeleide van de huur bij soortgelijke functies elders in het land en bijvoorbeeld op basis van benchmark cijfers, kengetallen of ander representatief vergelijkingsmateriaal.

De panden in bezit van de NV MVD worden direct aan de eindgebruikers verhuurd tegen een kostprijsdekkende huur. Deze huurprijs is in een aantal gevallen beïnvloed door de gemeente door inbreng van aandelenkapitaal, waardoor deze niet zijn geactiveerd en dus tot een lagere huur hebben geleid.

De wet Markt & Overheid en subsidie

Op basis van de wet Markt & Overheid dient de gemeente minimaal de integrale kosten door te rekenen; dat maakt dat de contract-/normhuur wel hoger maar niet lager mag zijn dan de huurprijs die nodig is om de integrale kostprijs af te dekken. Als het programma de huurder wil subsidiëren met een huisvestingsbijdrage dan gebeurt dat en dient dat te gebeuren in een separate subsidiestroom vanuit het programma aan de huurder.

Eerder is besloten dat het verhuren van maatschappelijk vastgoed door de gemeente kan worden beschouwd al een Dienst van Algemeen Economisch Belang. Daarmee mag de huur die het programma vraagt aan de huurder lager liggen dan de marktconforme huur.

Bijlage 3:

Huidige situatie huurprijzen

De gebruikelijke huurprijzen in de landelijke cultuursector liggen in de bandbreedte van € 80 – 90 /m2. Deze norm hebben we onder meer afgeleid van de Benchmark Gemeentelijk Vastgoed, op basis van gegevens 24 deelnemende gemeenten. In onderstaande tabel een overzicht van de huidige huurprijzen van het gemeentelijk cultureel vastgoed in Deventer, per vierkante meter netto vloeroppervlak. Indien de huidige huur substantieel hoger is dan de normhuur, is deze gemarkeerd.

Instelling/locatie	Eigenaar	Huidige Huur	VVO m2	Huidige Huur/m2
Schouwburg Keizerstraat	NVMV	762.000	4.777	156
Kunstcircuit Keizerstraat	NVMV	281.439	2.338	120
Kunstcircuit Polakkers	NVMV	6.432	1.409	5 *)
MIMIK Welle	NVMV	168.000	3.082	54
Openbare Bibliotheek Stromarkt	NVMV	481.128	4.961	97
Kunstenlab	NVMV	33.864	497	68
De Waag	Gemeente	174.770	625	279
Burgerweeshuis	Gemeente	46.817	1766	27
Ateliergebouw DAVO Havenkwartier	NVMV	Studio 36.764	415	88
		Ateliers 26.362	686	38
Ateliergebouw/studio's Bodenloods Havenkwartier	NVMV	105.480	1.119	94
Ateliergebouw Van Hetenstraat 59	Gemeente	25.351	1270	20
Ateliergebouw Plataan	Gemeente	26.214	677	39
Bergkerk	Gemeente	bruikleen		
Bolwerksmolen	Gemeente	Geen kostprijs dekkende huur berekend.		

*) Gemiddelde huurprijs Kunstcircuit Keizerstaat + Polakkers: € 78 per m2

Bijlage 4:

Actuele situatie cultureel vastgoed

1. Cultureel Centrum Keizerstraat 70-74

Door de transitie die cultuureducatie heeft het Kunstcircuit minder ruimte nodig. Bovendien kan het Kunstcircuit met de nu beschikbare subsidie niet de huur betalen die voor de volledige ruimte die zij tot nu toe heeft gehuurd, betaald moet worden. Filmhuis de Keizer vertrekt deze zomer uit de Keizerstraat.

Op dit moment kijken we naar her-invulling van het gehele complex. Een andere verkaveling (lees: verkoop van een deel van het gebouw) is onpraktisch vanwege technische inrichting gebouw. Installaties lopen door het hele gebouw heen.

Hierin wordt ook gekeken naar de functie die het Cultureel Centrum kan hebben voor de samenwerkende kennisbedrijven en -instellingen in het gebied van de Stadscampus. Onderleggers hiervoor zijn de Verkenning van de Toekomst voor de Deventer Schouwburg door de interim-directeur, en de verkenning voor de toekomstige exploitatie Cultureel Centrum Leeuwenbrug door Moerkerk Advies.

Het college heeft eind maart besloten een projectleider aan te stellen om nadere uitwerking van dit plan in relatie tot de toekomst van de schouwburg en de ontwikkeling van de Stadscampus, ten behoeve van besluitvorming te coördineren.

Dit voorstel behelst investerings- en financieringsplan en exploitatieopzet voor het gehele Cultureel centrum, waar ook de IRIS-ruimte bij betrokken wordt. Dit leidt ook tot een nieuw voorstel voor de huurprijzen.

Dit voorstel wordt naar verwachting in het najaar aan het college aangeboden.

2. De Waag

Dit gebouw kent een relatief kleine tentoonstellingsruimte. Hiermee heeft Deventer Verhaal geen ruimte voor permanente presentatie collecties, waardoor ook niet kan worden voldaan aan voorwaarden legaten. De raad heeft bij de oprichting van Deventer Verhaal in 2014 als uitgangspunt geformuleerd dat De Waag het startpunt is van de Deventer Erfgoedpresentatie: 'Deventer begint bij De Waag'

Huurprijs.

Ook de staat van het gebouw heeft de nodige beperkingen. Er zijn maatregelen nodig voor energiebesparing en verduurzaming van gebouw. De kosten hiervoor zijn geraamd op € 600.000.

Daarnaast is een extra investering nodig om het gebouw te laten voldoen aan de museale (klimaat-)eisen. Dit vraagt een extra investering van € 400.000.

Op verzoek van Deventer Verhaal doet de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) onderzoek naar de mogelijkheden voor energiebesparing. De uitslag daarvan wordt deze zomer verwacht.

3. Burgerweeshuis

Het gebouw voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen voor een poppodium en vanwege de discussie over een mogelijke verbouwing of herhuisvesting is er sprake van achterstallig onderhoud en. De ruimte in de grote zaal is niet meer geschikt, de logistiek is een probleem en de druk op de omgeving is niet meer houdbaar. Het Deventer poppodium verliest positie ten opzichte van andere steden in de regio, met als gevolg dat de exploitatie onder de huidige omstandigheden niet meer houdbaar is

We doen al 5 jaar onderzoek naar verbetering van de huisvesting van het Burgerweeshuis en Productiehuis De Nieuwe Oost: of verbouw huidige locatie, over ver-/niewbouw op een andere locaties. Er is nog geen dekking voor de noodzakelijke investering.

Een voorstel voor het vervolg van het verfijningsonderzoek staat op dit moment op de agenda van de raad.

4. Bergkerk

Nu is er een bruikleenovereenkomst met de Stichting dEVENTer (voorheen VVV). Gemeente betaalt de eigenaars- en de gebruikskosten. Er is een nieuwe huurovereenkomst in voorbereiding, waarbij de huurder zelf de huur en de gebruikskosten betaalt en deze huur + gebruikskosten via subsidie worden gecompenseerd. Met deze verhuur- en subsidie relatie

wordt de verhouding transparanter en kunnen wij gerichtere prestatieafspraken maken voor het gebruik van de Bergkerk. Wij gaan ervan uit dat deze transitie budgettair neutraal verloopt.

5. Bolwerksmolen

De Bolwerksmolen + bijbehorende molenaarswoning is op basis van een bruikleenovereenkomst onder beheer van de Stichting Bolwerksmolen. Deze stichting ontvangt geen subsidie. De molenaar woont tegen gereduceerde huur in de woning met als voorwaarde dat hij/zij de molen beheert en openstelt voor publiek. Recent is er een nieuwe molenaar gekomen, nadat de vorige molenaar met pensioen ging. De molenaars woning kent veel achterstallig onderhoud en er is asbest aanwezig en voldoet niet aan de eisen van deze tijd. De investering voor het achterstallig onderhoud wordt geraamd op +/- € 180.000. Deze investering kan niet worden terugverdiend uit de huur.

De instandhoudingskosten voor de molen bedragen +/- € 80.000 per jaar. In de Voorjaarsnota 2019 is besloten om de molen te verkopen, in de veronderstelling dat de instandhoudingskosten daarmee zouden vrijvallen. Er is taakstellende bezuiniging van € 79.000 met ingang van 2021 opgelegd. Deze veronderstelling blijkt niet haalbaar; als wij de molen in stand willen houden met openstelling voor publiek is er geen kostendekkende exploitatie mogelijk.

6. Klooster 3 en 12

De panden Klooster 3 en 12 zijn in gebruik voor het Historisch Archief en de Athenaeumbibliotheek. Na de verzelfstandiging in 2016 is het HCO de hoofdhuurder en verhuurt een deel van de ruimte aan de Openbare Bibliotheek, voor de Athenaeumbibliotheek. Door digitalisering van de collecties en van de dienstverlening, en door de openstelling van de nieuwe bibliotheek op de Stromarkt is de toeloop van het publiek teruggenomen. Er is een overcapaciteit aan ruimte.

Op dit moment wordt er door betrokkenen nagedacht of de lege ruimte ingevuld zou kunnen worden door de kantoorfuncties (staf en medewerkers) van de Stichting Deventer Verhaal, en evt. door de werkplaats voor Archeologie, die op dit moment is gehuisvest bij het Archeologie-depot in de silo in de Raambuurt.

Een voordeel van deze clustering van erfgoedfuncties op een plaats in een Werkplaats Erfgoed, is dat de kennisdeling en de publieksdienstverlening op gebied van erfgoed gebundeld kunnen worden. De gezamenlijke huisvesting kan bijdragen aan een beter benutting van dit deel van het cultureel vastgoed en aan meer samenwerking op gebied van beheer, ontsluiting en presentatie van de het Deventer erfgoed.

Naar verwachting zal er een eenmalige investering nodig zijn voor achterstallig onderhoud, en om het gebouw in te richten voor de nieuwe clustering van functies.

7. Ateliergebouw Panta Rhei, Van Hetenstraat 59

Dit vml. Schoolgebouw is in 2012 voor 10 jaar vanuit programma 6 verhuurd als atelierruimte voor beeldend kunstenaars. Dit is destijds beschikbaar gekomen als alternatief voor de kunstenaars die het ateliergebouw Rollecate, aan de Tesschenmacherstraat, moesten verlaten vanwege de verkoop van dit pand aan een zorginstelling.

Op dit moment wordt een voorstel voor een Ontwikkelperspectief voorbereid voor de Van Hetenstraat, een gebied met meer locaties waarbij de planvoorbereiding destijds voor een periode van 10 jaar is stilgelegd vanwege de vastgoedcrisis.

Bij het besluit voor de verdere uitwerking van het Ontwikkelperspectief is afgesproken om tegelijk te kijken naar alternatieve huisvesting voor de Atelierruimte.

In het gemeentelijk atelierbeleid waarin staat opgenomen dat we ateliers aanbieden om kunstenaars een plek te bieden in de stad tegen een vastgestelde normhuur. De door ons gehanteerde normhuur van € 35 netto per m2 wordt niet overal gelijk toegepast. Deze is overigens lager dan die uit de landelijke benchmark blijkt.

Ook in de cultuurvisie Boeien en Bloeien 2020 -2024 is het belang van een goed makersklimaat in Deventer onderstreept.

Met de herontwikkeling van de Geertruidenlocatie, en de doorontwikkeling van het Havenkwartier zijn er nagenoeg geen rafelranden meer waar kunstenaars betaalbare werkruimte kunnen vinden.

Dit betekent dat we, bij het wegvallen van de atelierruimte in het pand Van Hetenstraat 59, we op zoek gaan naar alternatieve huisvesting voor dezelfde hoeveelheid m2 en relatief lage kosten. Indien het pand aan de van Hetenstraat permanent beschikbaar blijft voor de atelierfunctie, dan zal ook hier geïnvesteerd moeten worden in groot onderhoud. Dit zal niet gedekt kunnen worden uit de huidige normhuur.

MOTIE

Raadsvergadering 19 juni 2019

Agendapunt	12. Cultuurvisie 2019-2024
Onderwerp	Benutting Cultureel vastgoed
Indieners	Jan Schuring (D66), Anke Hamstra (PvdA), Koen Boswinkel (GroenLinks)
Mede-indieners	Henk Groothuis (CDA)

De raad heeft gesproken over het volgende:

- De cultuurvisie 2019-2024 agendeert terecht het thema cultureel vastgoed als opgave voor het cultuurbeleid.
- Vastgoed vervult een belangrijke randvoorwaarde voor “cultuur onder dak”.

De raad vindt het volgende:

- Op dit moment is geen sprake van een “gelijk speelveld” voor wat betreft de gebruikskosten voor het vastgoed. Elk pand heeft voor de huidige gebruiker/instelling zijn eigen prijs, voortvloeiend uit historische bouwprijzen en financieringsconstructies en elke gebruiker heeft een specifieke subsidie passend bij (en compenserend voor) de huurhoogte van het specifieke pand. Dit belemmert de mogelijkheden om panden door meerdere instellingen te laten gebruiken voor gelijke huurprijzen. De huidige benutting van het vastgoed is suboptimaal.
- Management en bestuur van culturele instellingen besteden relatief veel tijd en aandacht voor het vastgoedbeheer. Die tijd gaat ten koste van de kerntaak van de culturele instellingen.
- Een verkenning is wenselijk naar mogelijkheden om de benutting van het cultureel vastgoed te optimaliseren. De verkenning moet oa inzicht geven in:
 - o (on-)mogelijkheden om historisch dure financieringsconstructies vervroegd af te boeken en/of over langere termijnen af te schrijven.
 - o Doorlooptijden om een vastgoedstrategie gefaseerd te implementeren.
 - o Ervaringen en lessen over cultureel vastgoedbeheer uit andere gemeenten qua toepasbaarheid voor Deventer
 - o Financiële consequenties van mogelijke vastgoedkeuzen voor huurhoogtes (hoger/lager) en versterking van de culturele kernactiviteiten voor instellingen
 - o concrete mogelijkheden om het cultureel vastgoed in beheer bij één professionele vastgoedbeheerder te brengen die kan optreden als verhuurder van gebruikruimte aan instellingen voor vergelijkbare prijzen/normhuren.
 - o Organisatorische aspecten; wat voor bestaande/nieuwe organisatie kan dit doen?Denkbaar is dat er diverse vastgoed strategieën of scenario's worden voorgesteld.
- De verkenning moet uiterlijk in maart 2020 worden aangeboden aan de Raad opdat de financiële consequenties kunnen worden meegewogen bij de voorbereiding en besluitvorming over de voorjaarsnota 2021.

De raad draagt het college van B&W op:

- Een verkenning uit te voeren naar de mogelijkheden om tot een betere benutting van het cultureel vastgoed te komen;
- De verkenning aan de Raad aan te bieden uiterlijk in maart 2020.
- De kosten van de verkenning te dekken uit het programma vastgoed.

Raadsvergadering d.d. 19 juni 2019

BESLUIT: Met algemene stemmen aangenomen