

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Aanvullende exploitatiesubsidie FluXus meerkosten herhuisvesting met ingang van 2020

Gevraagd besluit

1. Kennis te nemen van de verhuizing van twee locaties van FluXus naar een nieuwe locatie in de Verkadefabriek Zaandam;
 2. Akkoord te gaan met het toezeggen van maximaal € 125.000,— extra exploitatiesubsidie vanaf 2020 voor de herhuisvesting FluXus onder de ontbindende voorwaarde dat
 - de behodigde aanvulling door onderhandelingen lager uitvalt of
 - de herhuisvesting in de Verkadefabriek niet doorgaat,bij intreden van (een van de) ontbindende voorwaarden de extra subsidie te verlagen tot het benodigde bedrag of de extra subsidie niet te verstrekken;
 3. Akkoord te gaan met de dekking van € 125.000,— te starten in begrotingsjaar 2020 uit beschikbare middelen cultuurvisie;
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar met een geheime bijlage. Geheimhoudingsgrond: (financiële) belangen gemeente, art 25V55 Gemeentewet i.c.m. artikel 10 lid 2 sub b Wet openbaarheid bestuur. Einddatum geheimhouding: 01-04-2020.

Kernverhaal

Na het stoppen met de realisatie van het cultuurcluster zijn de instellingen die aldaar gehuisvest zouden worden op zoek gegaan naar andere huisvesting of een opwaardering van de bestaande huisvesting.

FluXus/De Flux, De Bieb, RTVI Zaanstreek en De Fabriek hebben in het Zaanstadberaad van 6 september 2018 een presentatie gegeven over de plannen die zij hebben ten aanzien van huisvesting.

De plannen werden in het Zaanstadberaad tot algemene tevredenheid ontvangen.

FluXus kan huisvesting vinden in de Verkadefabriek aan de Westzijde, maar moet dan vóór 1 november 2018 duidelijkheid verschaffen en een huurcontract kan aangaan. FluXus heeft daartoe een verzoek (tot extra exploitatiesubsidie) bij de gemeente Zaanstad ingediend.

Om naar de Verkadefabriek te kunnen verhuizen vraagt FluXus een structurele verhoging van de exploitatiesubsidie van € 125.000 per jaar. FluXus verlaat dan niet alleen Hof van Zaenden maar ook de Klaas Katerstraat. Deze laatste locatie komt dan vrij voor andere ontwikkelingen, bijvoorbeeld kan de onderwijsfunctie weer worden teruggebracht in het gebouw, het gebouw kan worden verkocht met de bestemming woningbouw, of op de markt worden gezet als bedrijfsverzamelgebouw enzovoort. Dit betekent dat de gemeente voor de cultuurfunctie niet in de Klaas Katerstraat hoeft te investeren.

Aanleiding

Op 25 juni 2018 heeft de gemeenteraad het krediet voor de realisatie van het cultuurcluster ingetrokken. Als één van de resultaten hiervan hebben de instellingen die in het cultuurcluster gehuisvest zouden worden in het Zaanstadberaad van 6 september een presentatie gegeven over hun visie en dus ook over huisvesting in relatie tot de inmiddels ontstane huisvestingsproblemen.

FluXus heeft daarbij onderstaande uitgangspunten geformuleerd:

- De verschillende onderdelen van FluXus zo dicht mogelijk bij elkaar in het centrum van Zaanstad.
 - Mogelijkheid tot samenwerking tussen de verschillende disciplines en andere organisaties.
 - Efficiënt gebruik van de ruimtes.
 - Alle ruimtes multifunctioneel.
 - Gebruik kunnen maken van bestaande horeca.
-

- In de voorbereiding naar het cultuurcluster is gebleken dat huisvesting samen met in elk geval de Bieb een meerwaarde biedt, zowel inhoudelijk als qua huisvesting en beheer.
- Waar mogelijk hergebruik van bestaande panden.

De Verkadefabriek aan de Westzijde voldoet aan deze uitgangspunten. Om huur mogelijk te maken dient er voor 1 november 2018 duidelijk te zijn of het verschil in exploitatielast anno nu versus de Verkadefabriek-oplossing, welke verwacht wordt maximaal € 125.000 per jaar vanaf 2020 te zijn, middels een aanvullende subsidie gefinancierd kan worden. De huur voor de Verkadefabriek is € 125.000 hoger dan de huur van de huidige twee locaties Hof van Zaenden en Klaas Katerstraat. Deze extra huurkosten kan FluXus vanaf 2020 niet binnen de begroting opvangen. FluXus vangt binnen de eigen begroting, inclusief reserveringen, wel de huur en verhuiskosten voor het jaar 2019 op.

Het alternatief zou zijn dat de locatie Klaas Katerstraat moet worden opgeknapt. In de maximale variant kost dit ongeveer € 3,9 mln. met een jaarlijkse last van € 156.000. In de minimale variant komt dit uit op € 1,5 mln. met een jaarlijkse last van € 60.000.

In de berekening hoort ook te worden betrokken dat verkoop van de Klaas Katerstraat opbrengsten genereert. De opbrengst kan hoger uitvallen indien er sprake is van verkoop van het terrein en gebouw en het als woningbouwlocatie wordt ontwikkeld.

(Zie verder de geheime bijlage opbrengst Klaas Katerstraat.)

Beoogd resultaat

1. Het acute huisvestingsvraagstuk van FluXus wordt door het niet doorgaan van het cultuurcluster opgelost.
2. Locatie Klaas Katerstraat komt vrij voor een nieuwe ontwikkeling.
3. Omgeving Westzijde krijgt een culturele/economische impuls.

Kader

- Coalitieakkoord 'Vandaag aan de slag voor het Zaanstad van morgen' 2018-2022
- Raadsbesluit 2016/259478 (16 februari 2017) definitieve budgetaanvraag voor de investering en exploitatie van het cultuurcluster
- Raadsbesluit 2018/1033 (25 januari 2018) Nieuwe beslissing op bezwaar en besluit over wel of niet instellen hoger beroep n.a.v. uitspraak Rechtbank Noord-Holland referendumverzoek cultuurcluster
- Raadsbesluit (5 april 2018) referendum cultuurcluster
- Raadsbesluit (25 juni 2018) intrekken krediet realisatie cultuurcluster
- Motie 25 juni 2018 Toekomst Cultuur en locatie Figaro
- Raadsinformatiebrief Nieuwe Toekomstvisie Cultuur en rapportage onderzoek alternatieve huisvesting culturele instellingen op cultuurclusterniveau 2018/24649
- Rapport onderzoek alternatieve huisvesting culturele instellingen indien geen cultuurcluster (2018/24651)

Argumenten en afwegingen

Het huurcontract voor de huur van het pand aan het Hof van Zaenden (kantoor en dansafdeling) voor FluXus loopt per 1 januari 2020 af. Aangezien het gebied, de Hofwijk, waar FluXus nu is gehuisvest, in beeld als woningbouwlocatie, ligt het voor de hand een meer bestendige huisvestingslocatie te zoeken. Bij de Klaas Katerstraat (afdeling beeldend) is de afgelopen jaren minimaal geïnvesteerd. De directeur van FluXus heeft na het niet doorgaan van het cultuurcluster gezocht naar alternatieve huisvesting voor de verschillende functies. Er doet zich nu vooruitlopend op de discussie cultuurvisie een unieke gelegenheid voor die heel aantrekkelijk is voor FluXus. Deze kans houdt in dat twee vestigingen kunnen worden opgeheven, namelijk Hof van Zaenden en Klaas Katerstraat, zodat FluXus in Zaanstad van vier naar drie vestigingen kan gaan. Het aanbod inclusief kantoorfaciliteiten wordt verplaatst naar de Verkadefabriek, waar tevens De Bieb is gevestigd. Dit biedt mogelijkheden voor samenwerking met De Bieb op velerlei vlak. Bovendien hoeft er nauwelijks verbouwd te worden. Vóór 1 november 2018 moet FluXus laten weten wel of geen huurcontract aan te gaan. De huursom van de Verkadefabriek is € 125.000 hoger dan de huidige huur van FluXus voor de twee te verlaten locaties. FluXus doet een beroep op de gemeente de subsidie met

dit bedrag vanaf 2020 op te hogen.

Vanuit de opgebouwde reserve om naar het cultuurcluster te verhuizen draagt FluXus voor 2019 de overige kosten. Het vrijkomen van het gebouw aan de Klaas Katerstraat biedt mogelijkheden voor een andere invulling. Het pand is eigendom van de gemeente. De gemeente heeft de handen vrij om daar een andere bestemming aan te geven, bijvoorbeeld de onderwijsfunctie weer terug te brengen in het gebouw, te verkopen met de bestemming woningbouw, op de markt te zetten als bedrijfsverzamelgebouw enzovoort.

Draagvlak

Het idee om de functies van FluXus op de locaties Hof van Zaenden en Klaas Klaterstraat naar de Verkadefabriek te verhuizen heeft de sympathie van de gemeenteraad. In het Zaanstadberaad van 6 september 2018 was er brede bijval voor het getoonde plan van Fluxus. Het plan heeft de instemming van de betrokken culturele organisaties. De Verkadefabriek heeft al geruime tijd een openbare, publiekstrekkende functie; voor de omgeving verandert het in dat kader niet.

Aansluiting externe ontwikkelingen

n.v.t.

Financiële consequenties

Met ingang van begrotingsjaar 2020 maximaal €125.000,-- extra subsidie te verlenen voor de exploitatie van de FluXus vanwege de huisvesting in het Verkadepand en dit te dekken uit beschikbare middelen ontwikkelen (stelpost) cultuurvisie.

Zie verder de geheime bijlage inzake het (nog niet in de begroting opgenomen) opbrengspotentieel van de Klaas Katerstraat.

Juridische consequenties

- Dit besluit maakt het mogelijk voor FluXus de onderhandelingen met de eigenaar van de Verkadefabriek voort te zetten en het huurcontract af te sluiten.
- Dit besluit staat los van het verkrijgen van de noodzakelijke vergunningen (bijvoorbeeld een horecaexploitatievergunning) voor ingebruikname van een deel van de Verkadefabriek door de FluXus. Dit besluit biedt daarmee geen garanties voor de verkrijging van de noodzakelijke vergunningen.
- De jaarlijkse exploitatiesubsidieverhoging wordt verwerkt in de jaarbeschikking van FluXus vanaf 2020.
- De verhoging van het aan FluXus te subsidiëren bedrag brengt geen extra risico op staatssteun met zich mee.

Communicatie/ vervolgtraject

Dit besluit kenbaar te maken aan FluXus.

Opsteller: Geusebroek, M.

Versie: 20-9-2018 15:32:00

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Kennis te nemen van de verhuizing van twee locaties van FluXus naar een nieuwe locatie in de Verkadefabriek Zaandam;
2. Akkoord te gaan met het toezeggen van maximaal € 125.000,— extra exploitatiesubsidie vanaf 2020 voor de herhuisvesting FluXus onder de ontbindende voorwaarde dat
 - de benodigde aanvulling door onderhandelingen lager uitvalt of
 - de herhuisvesting in de Verkadefabriek niet doorgaat,bij intreden van (een van de) ontbindende voorwaarden de extra subsidie te verlagen tot het benodigde bedrag of de extra subsidie niet te verstrekken;
3. Akkoord te gaan met de dekking van € 125.000,— te starten in begrotingsjaar 2020 uit beschikbare middelen cultuurvisie.

In de vergadering van ... donderdag 1 november-2018

De griffier,

De voorzitter,

