



Samenvatting

Het college neemt kennis van de brief van stichting vrijplaats Landbouwbelang waarin wordt aangegeven dat op zijn vroegst in het tweede kwartaal 2022 tijd kan worden vrijgemaakt voor het starten van een inhoudelijke dialoog over een mogelijke verhuizing van onderdelen van de vrijplaats naar het pand aan de Cabergerweg 47. Er wordt daarbij een relatie gelegd met de tenderprocedure Landbouwbelang en het vrijplaatsenbeleid.

Het college laat in een schriftelijke reactie (bijlage 3) weten dat de processen rondom de renovatie en herinvulling van het pand Cabergerweg 47 en de tenderprocedure Landbouwbelang onafhankelijk van elkaar lopen en daarmee niet beïnvloedbaar zijn door de kennisgeving van de vrijplaats.

Voor de herinvulling van het pand Cabergerweg 47 kan eenieder zich momenteel melden. Als zich een passend initiatief meldt, zal het pand worden toegewezen en is het dus niet meer beschikbaar. Als dat niet gebeurt, zal het pand — na de gunning van de renovatiewerkzaamheden — op de markt worden aangeboden. Het staat de stichting vrij zich spontaan te melden dan wel te wachten tot het pand op de markt wordt aangeboden.

Beslispunten

1. Het college besluit om de brief te versturen aan de 'Stichting 06 – vrijplaats Landbouwbelang' als reactie op het ontvangen schrijven van 4 november 2021.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 20 december 2021:

Conform.



1. Aanleiding

De tender voor de locatie Landbouwbelang is lopende. Het moment dat de vrijplaats het huidige gebruik op die locatie niet meer kan voortzetten, komt daarmee weer een stap dichterbij.

In 2020 is aan de 'Stichting 06 – vrijplaats Landbouwbelang' het alternatief zijnde de locatie Kunstfront aan de Cabergerweg 47 aangeboden. Dit alternatief werd afgewezen.

Naar aanleiding van de start van de tender heeft de vrijplaats een persbericht uitgegeven met als strekking dat men blijft kijken of het mogelijk is aan te sluiten bij een van de initiatiefnemers voor die locatie. Dat leidde tot de vraag aan de vrijplaats of een verhuizing van (onderdelen) van de vrijplaats daarmee dus nu definitief van de baan is.

Daarop is op 4 november 2021 een brief binnengekomen waarin de stichting aangeeft dat op zijn vroegst in het tweede kwartaal 2022 tijd kan worden vrijgemaakt voor het starten van een inhoudelijke dialoog over een mogelijke verhuizing van onderdelen van de vrijplaats naar dit pand. Aangegeven wordt dat er ook een relatie ligt naar de tenderprocedure en er wordt naar het vrijplaatsenbeleid verwezen.

Omdat de vrijplaats vraagt om een reactie namens het college en omdat ook wethouder Bastiaens in de brief van de vrijplaats staat genoemd, is de antwoordbrief geagendeerd voor deze collegevergadering. Het voorstel is om de brief te versturen namens het college.

2. Context

- De lopende tender voor de locatie Landbouwbelang (door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V.);
- De lopende herontwikkeling van de locatie Kunstfront – Cabergerweg 47 (door Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V.);
- Het vrijplaatsenbeleid van de gemeente;
- Herbestemming, toewijzing en verhuur (of verkoop) van het pand Cabergerweg 47.

Toewijzing en verhuur

Met de raad is in zijn algemeenheid afgesproken dat binnen Belvédère een-op-een verhuur/verkoop aan een eindgebruiker mogelijk is als er sprake is van een invulling die passend is bij hetgeen de raad daarover eerder heeft vastgesteld en de locatie voor de eindgebruiker zodanige kenmerken heeft dat deze voor hem uniek is. Als een-op-een verhuur/verkoop niet mogelijk is, dan wordt het pand op de markt aangeboden.

De raad heeft het financieel kader vastgesteld (investeringsbedrag, kostendekkende verhuur) en er ligt een indicatie rondom invulling in de meer creatieve hoek, hetgeen ruim interpreteerbaar is (maar dus niet sec bijvoorbeeld een kantoorfunctie). Dient zich vanuit beleidsmatig oogpunt een bijzondere



functie aan die de kostendeckende huur niet kan opbrengen, dan is de regel dat het tekort door de beleidsafdeling wordt bijgepast.

Bij de grex 2020 (raadsvoorstel 54-2020) is richting raad aangegeven: "Wij zullen u uiteraard betrekken bij de verdere invulling van dit pand".

Bij grex 2021 (raadsvoorstel 48-2021) is aangegeven: "Er blijkt ook al interesse voor het pand. Zodra er een concreet voorstel aan de orde is, zullen wij u hierover informeren".

Eerder aanbod aan de stichting vrijplaats Landbouwbelang

Zoals al in de aanleiding aangegeven is reeds in 2020 aan de 'Stichting 06 – vrijplaats Landbouwbelang' het alternatief zijnde de locatie Kunstfront aan de Cabergerweg 47 aangeboden. Dit alternatief werd afgewezen.

Op dat moment was het nog mogelijk om de renovatieplannen meer af te stemmen op de wensen van de stichting en bijvoorbeeld voor een lager investeringsniveau te kiezen waardoor er minder huur opgebracht hoeft te worden. Het alternatief werd door de stichting afgewezen als zijnde niet passend: te klein, geen mogelijkheid om er te wonen, geen mogelijkheden/middelen voor een muziekzaal voor 500 personen.

In de brief van het college van 30 juni 2020 is nog een keer de oproep gedaan om binnen de maat, schaal en randvoorwaarden naar het alternatief van het pand Kunstfront te kijken.

Het standpunt van de vrijplaats wijzigde daardoor niet.

3. Gewenste situatie

De herontwikkeling van het pand Kunstfront - Cabergerweg 47 is lopende. De start van de aanbesteding is aanstaande; het bestek wordt binnenkort op de markt gezet, de gunning is voorzien in het 2^e kwartaal 2022, oplevering na de jaarwisseling in het eerste kwartaal van 2023.

Dit proces is enigszins vertraagd omdat gaandeweg het proces intensief overlegd is met een geïnteresseerde huurder (SRAL) maar die is uiteindelijk afgehaakt. Ook is in het begin enige stagnatie opgetreden vanwege overleg met de stichting vrijplaats zoals hiervoor beschreven.

Er melden zich intussen geïnteresseerden voor dit pand maar hun initiatieven zijn (nog) niet dermate passend dat daarmee een-op-een zaken kunnen worden gedaan.

Als zich geen geschikte kandidaat spontaan meldt, dan wordt het pand op de markt aangeboden.

Dat moment staat gepland bij de gunning van de uitvoering.

Het kan dus zo zijn dat zich passende initiatieven aandienen, voordat het pand op de markt wordt aangeboden. Op dat moment is het pand niet meer beschikbaar voor de stichting.



De stichting heeft daarmee de keuze en kan of nu zelf actie ondernemen en zich weer spontaan melden: uiteraard vindt dan wederom de toets plaats aan de randvoorwaarden. Wil dit kans van slagen hebben, dan zal de stichting het programma van eisen naar beneden moeten bijstellen en ook de kostendekkende huur moeten opbrengen (tenzij onderdelen van het programma nu beleidsmatig dermate belangrijk worden gevonden dat vanuit de beleidsafdeling(en) huur wordt bijgepast).

De stichting kan ook het risico nemen en wachten of het pand op de markt wordt aangeboden en dan inschrijven. Voor wat betreft de randvoorwaarden verandert er niets.

De vraag in hoeverre er dan — als het pand op de markt wordt aangeboden — bij de tender Landbouwbelang meer helderheid is voor wat betreft de huidige locatie is niet te beantwoorden en moeten we ook niet willen beantwoorden. Het proces rondom de tender verloopt onafhankelijk van het proces rondom het pand Cabergerweg 47. Deze processen moeten niet worden verweven. We moeten en kunnen geen relatie leggen tussen beide processen, de positie van de stichting en de strategie die de stichting bewandeld: juridisch is dat ongewenst. De stichting heeft eerder met voorrang de kans gehad en kan nu nog altijd kan opteren voor huisvesting in het pand Cabergerweg 47, weliswaar met een bijgesteld programma van eisen. Als het pand op de markt wordt gezet, zal de stichting natuurlijk meer dan in de huidige situatie de concurrentie ondervinden van andere initiatieven als deze zich dan tenminste aandienen.

We moeten ervoor waken dat we verkeerde verwachtingen wekken. Het kan kortom niet zo zijn dat we in onze processen afhankelijkheden creëren van het moment dat de stichting bereid en in staat is tot een besluit te komen respectievelijk een dialoog te starten. De portefeuillehouder Belvédère heeft al vaker een oproep gedaan richting de stichting om geboden kansen op te pakken.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Niet van toepassing.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing.



8. Financiën

Niet van toepassing.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Er hebben sinds 2020 meerdere gesprekken plaatsgevonden met vertegenwoordigers van de vrijplaats over hun toekomst. Zowel ambtelijk als bestuurlijk.

11. Voorstel

1. Het college besluit om de brief te versturen aan de Stichting 06 – vrijplaats Landbouwbelang als reactie op het ontvangen schrijven van 4 november 2021.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Na het besluit van het college zal de brief worden verstuurd aan 'Stichting 06 – vrijplaats Landbouwbelang'.