

Bijlage bij raadsvoorstel visiebepaling “Het Raam”.

Beknopte eerste uitwerking van de 3 scenario’s voor het scenariodocument “Het Raam”.

Het huidig bestuur van de Stichting Kulturele Raad en de Gemeente Hillegom hebben met elkaar geconstateerd dat er gezocht moet worden naar een vernieuwende wijze van aanbod van culturele activiteiten voor de inwoners van Hillegom.

Daarnaast zoekt de gemeente Hillegom naar een effectievere wijze van exploitatie van het pand aan de Prinses Irenelaan.

Om tot een gedegen afweging te komen, moet de vraag worden beantwoord in hoeverre het in eigendom hebben van het pand aan de Prinses Irenelaan nr. 16 voorwaardenscheppend is voor het behalen van onze beleidsdoelen op het gebied van cultuur. Zoals genoemd in de cultuurnota Hillegom 2017–2020, “Cultuur creëert en verbindt”.

Om tot een gedegen keuze te komen vraagt het college aan de Raad om 3 scenario’s te mogen uitwerken in het Scenariodocument “Het Raam”.

De eerste uitwerking van deze scenario’s zijn in dit document geschetst.

Bijlage bij raadsvoorstel visiebepaling “Het Raam”.

Scenario 1.

Het al of niet behoudt van het pand “Het Raam” in eigendom van de gemeente Hillegom.

Het pand aan de prinses Irenelaan is Maatschappelijk vastgoed met als (beleids)doel Kunst en Cultuur.

Jaarlijkse kosten voor het in stand houden van de accommodatie (bedragen 2017):

Huur Prinses Irenelaan 16	€
Berekende kostprijs dekkende huur	86.883
Huur	23.837
Verborgen subsidie	63.046

Subsidie Het Raam	€
Algemene subsidie	48.870
Subsidie MOP	7.449
Subsidie beheerder	2.871
Betaalde subsidie	59.190
Verborgen subsidie	63.046
Totale subsidie	122.236

Jaarrekening 2015 Het Raam	€
Huur gebouw	23.837
Gas/licht/water	13.636
Overige huisvestingskosten	15.277
Totale huisvestingslasten	52.750
Subsidie gemeente (2017)	59.190
Beschikbaar voor inhoudelijke activiteiten	6.440

Bij de huidige exploitatiewijze van het pand wordt er jaarlijks ingeteerd op de reservepost van de stichting van € 62.000.

In de kadernota 2013, was de verkoopopbrengst bepaald op € 700.000, gebaseerd op de WOZ-waarde. De WOZ-waarde was destijds € 792.000.

Wordt er overgegaan tot verkoop van het pand, dan zal de eerste stap zijn het opmaken van een taxatieverslag door een beëdigd makelaar om de huidige verkoopwaarde in te schatten. In de markt moet worden verkend of het pand verkoopbaar is en of er misschien een bestemmingsplan wijziging moet komen om het aantrekkelijk te maken voor potentiële kopers.

Bijlage bij raadsvoorstel visiebepaling “Het Raam”.

De inwoners krijgen op dit moment de volgende activiteiten aangeboden:

Activiteit	Doel: Voor aantal inwoners	Gerealiseerd: Aantal deelgenomen inwoners 2015-2016/ activiteit
Cursussen, workshops en lezingen	800-900	563
4 exposities		10 exposities
5 cabaret/muziekvoorstellingen	500 ¹	567 ²
5 kindertheateruitvoeringen	700 ¹	563 ¹

Het Raam ziet het aantal bezoekers voor de workshops en kindertheatervoorstellingen teruglopen.

¹ Onbekend is om hoeveel unieke personen het gaat

² idem

Bijlage bij raadsvoorstel visiebepaling “Het Raam”.

In onderstaand schema staat een eerste uitwerking van de voor- en nadelen van het al of niet behouden van het pand aan de Prinses Irenelaan 16.

Acties	Voordelen	Nadelen
Verkoop van het pand	<p>Enmalige opbrengst verkoopwaarde inschatting € 800.000,-</p> <p>Geen jaarlijkse vaste kosten voor onderhoud van het pand</p>	<p>Huurders moeten wellicht elders onderdak vinden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Theepot, kinderdagverblijf • Volksuniversiteit • Jazzclub Perdido <p>Risico op langdurige leegstand.</p> <p>Het pand staat op de gemeentelijke monumentenlijst.</p>
Verkoop van het pand aan beheerder en exploitant. Exploitant draagt zorg voor de uitbating van het pand met een cultureel maatschappelijke bestemming.	<p>Enmalige opbrengst verkoopwaarde.</p> <p>Realisatie cultureel centrum waarbij zorg en cultuur nog kan worden gerealiseerd.</p> <p>De gemeente heeft geen onderhoudskosten.</p> <p>Exploitatie van het pand is verantwoordelijkheid van de exploitant.</p>	<p>De gemeente heeft alleen via de subsidieverordening inspraak in het aanbod van culturele activiteiten.</p> <p>Enmalige opbrengst kan niet gebruikt worden voor subsidiëring van de exploitant.</p> <p>Het pand staat op de gemeentelijke monumentenlijst.</p>
Behoud van het pand in eigendom	<p>Zelf zeggenschap over de bestemming en functie van het pand.</p> <p>Behoud van een bijzonder pand op de monumentenlijst in eigendom van de gemeente</p> <p>Mogelijkheid om het pand in te zetten, als nodig voor zorg, welzijn e.d.</p>	<p>Jaarlijkse kosten van onderhoud en beheer van het pand van € 86.883,-</p> <p>Gemeente blijft verantwoordelijk en eigenaar.</p>

Scenario 2.

Exploitatie van het Raam op de huidige wijze onder dezelfde condities.

Het bestuur van de Stichting ontvangt jaarlijks subsidie van de gemeente voor het in stand houden van het gebouw en organisatie, zodat zij haar eigen doelstellingen, zoals het organiseren van cursussen exposities, workshops, lezingen en voorstellingen kan realiseren.

Het dagelijks beheer is in handen van de Stichting.

In scenario 2 gaan we door onder dezelfde condities.

Dat wil zeggen dat de gemeente subsidie blijft verstrekken voor de instandhouding van het gebouw en voor de organisatie van culturele activiteiten.

Dit met een nieuw te werven bestuur van de Stichting Culturele Raad.

Dit betekent dat de activiteiten voor de komende periode zich richten op het aanstellen van een nieuw bestuur en het maken van vernieuwde afspraken met dit bestuur, waarin uitgangspunt blijft een effectievere exploitatie van het pand “Het Raam”.

We accepteren daarmee als gemeente dat exploitatie niet winstgevend is en dat de gemeente jaarlijks een vast bedrag van € 118.106, – (begroting 2017) hieraan besteed. Het beheer van het pand blijft in handen van de Stichting Culturele Raad.

Acties	Voordelen	Nadelen
In stand houden pand	Pand op de monumentenlijst blijft eigendom van de gemeente.	Jaarlijkse onderhoudskosten blijven voor rekening van de gemeente. De gemeente voert ook groot onderhoud uit aan het pand.
Stichting blijft bestaan met nieuw bestuur.	Cultureel aanbod in handen van Stichting.	Gemeente kan weinig sturing geven aan de inhoud. Denk aan de wens om de exploitatie efficiënter te organiseren.
Het dagelijks beheer blijft in handen van de Stichting	Gemeente heeft hier geen werk aan.	We accepteren dat we hier jaarlijks een bedrag voor uitgeven.
Stichting heeft cultureel karakter.	Het bestuur van de Stichting richt zich op culturele activiteiten.	Het wordt moeilijk om het pand een breder maatschappelijke functie te geven.

Scenario 3.

Exploitatie van het Raam zodanig dat het Raam het bruisende culturele centrum wordt voor de gemeente Hillegom. Onderzoek naar verbreding van het gebruik van het gebouw.

In scenario 3 wordt de ambitie geschetst om van het pand aan de Prinses Irenelaan een bruisend cultureel centrum te maken, waar diverse maatschappelijke instanties samen werken, zo mogelijk met een verbreding van de activiteiten.

De opgave van de gemeenten voor de komende jaren ligt naast het uitvoering geven aan de cultuurnota Hillegom 2017–2020, maar ook bij welzijn en (maatschappelijke) zorg. De uitgangspunten voor deze beleidsgebieden zijn verwoord in de Transformatieagenda WMO.

De gemeente krijgt met het pand “Het Raam”, de mogelijkheid om op een efficiënte en effectieve wijze uitvoering te geven aan de nieuwe taken en uitdagingen op het gebied van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo 2015) en de beleidsnota *Cultuur creëert en verbindt*. Ook worden andere verbredingsmogelijkheden onderzocht.

Wij willen onder meer onderzoeken of Het Raam meer kan worden dan een cultureel centrum: een plek waar mensen hun kunstzinnige talenten ontwikkelen, maar ook een ontmoetingsplek voor inwoners die nu thuis blijven zitten.

Op het gebied van zorg en welzijn willen wij de volgende mogelijkheden onderzoeken: Uit de Gezondheidspeiling van GGD Hollands Midden uit 2012 blijkt dat er een grote groep eenzame mensen is in Hillegom.

Gemeente Hillegom heeft geen Inloophuis voor mensen met een geestelijke of psychiatrische aandoening. Uit onderzoek blijkt dat zij niet naar de omliggende Inloophuizen gaan, zij zitten dus thuis.

In dit scenario wordt de mogelijkheden van een verbreding van het gebruik van een gebouw met bijvoorbeeld een maatschappelijke en zorg/welzijnsfunctie, waarbij aanvullende culturele activiteiten worden aangeboden in de avonden en weekenden, verder onderzocht. Ook andere mogelijkheden van het gebouw, waarbij synergievoordelen behaald kunnen worden, zullen worden bekeken. Integraal wordt gekeken naar de plannen met het van Nispenpark. Hiervoor zoeken we samenwerking met partners die ons daarbij kunnen adviseren.

Bijlage bij raadsvoorstel visiebepaling “Het Raam”.

Acties	Voordelen	Nadelen
Mogelijkheid onderzoeken naar bredere maatschappelijke functie van het pand.	Zorg, welzijn en cultuur kunnen wellicht gecombineerd worden in dit pand. Zodat Hillegom een cultureel centrum creëert.	Er moet een partner gezocht worden die de regie op zich neemt. Dit kost geld.
Optie: Pand kan verkocht worden aan exploitant, partner die exploitatie organiseert.	Mogelijkheid om het pand een breder maatschappelijke functie te geven via éénmalige subsidiering. Verkoopopbrengst kan gebruikt worden voor de ontwikkeling van deze functie.	Pand is niet meer in eigendom van de gemeente.
Optie: Pand blijft in eigendom van de gemeente en de exploitatie geven we uit handen.	Gemeente blijft eigenaar van het pand. Mogelijkheid om het pand een breder (maatschappelijke) functie te geven.	Jaarlijkse onderhoudskosten en beheer blijven verantwoordelijkheid van de gemeente. Daarnaast betaalt de gemeente jaarlijks een bedrag aan de exploitant (subsidie).