

Aan de raad van de gemeente
LEIDSCHENDAM-VOORBURG



**Leidschendam-
Voorburg**

Datum 23 november 2021

Nummer 2589

Onderwerp Raadsvoorstel huisvesting ArtiBrak in Herenstraat 76

Portefeuillehouder Wethouder Rouwendal

Behandeld door MA Beeldstroo

1. Gevraagd raadsbesluit

1. De raad te vragen in te stemmen met de huisvesting van kunstenaarsvereniging ArtiBrak in de Herenstraat 76 te Voorburg met een tijdelijke huurovereenkomst tegen een maatschappelijk huurtarief;
2. De raad te vragen om in te stemmen met de verwerking van de nog niet begrote kosten van €18.000 in de eerste tussentijdse rapportage van 2022 voor het gebruiksklaar maken van de Herenstraat 76;
3. De raad te vragen in te stemmen met een jaarlijkse huurprijs van € 5.085,43 voor ArtiBrak voor de huur van de Herenstraat 76.

2. Waarom wordt de raad dit besluit voorgelegd?

De raad heeft op 2 februari 2021 motie 544 aangenomen ter zake van de huisvesting van ArtiBrak in de Herenstraat 76 (verder: 'H76'). H76 maakt onderdeel uit van Huize Swaensteyn, ook wel bekend als het raadhuis. Huize Swaensteyn betreft de Herenstraat 72, 74 (verder: 'H72' en 'H74') en 76. ArtiBrak heeft momenteel het pand aan de Herenstraat 44 van de gemeente in gebruik, maar de onderliggende bruikleenovereenkomst eindigt in ieder geval per 1 april 2022 als gevolg van de realisatie van het Plan Waaijer (herontwikkeling).

Het college is, naar aanleiding van de motie, door de raad gevraagd om de benodigde maatregelen te treffen teneinde kunstenaarsvereniging ArtiBrak te huisvesten in H76. Het college heeft tijdens de raadsvergadering gevraagd of de motie zo mocht worden geïnterpreteerd dat de gemeente ook naar andere plekken mag kijken dan enkel H76, omdat vooraf niet kon worden beloofd dat huisvesting op die locatie mogelijk was. Alternatieve locaties zijn inmiddels ook onderzocht, maar niet geschikt bevonden. Een verhuur van H76 aan ArtiBrak heeft consequenties en risico's.

Het college geeft met dit raadsvoorstel een inzicht aan de raad over de kosten, de consequenties en de risico's van een (tijdelijke) huisvesting van ArtiBrak in H76 en de raad wordt gevraagd hierover een besluit nemen.

3. Aan welk doel (van de doelenboom in de begroting) draagt het voorstel bij?

Een economisch vitale gemeente. Behoud van bedrijvigheid en werkgelegenheid en een levendige leefomgeving met passende voorzieningen en activiteiten.

4. Welke argumenten zijn er voor de raad om het besluit te nemen?

Beschikbare locaties

De afgelopen periode zijn alternatieve locaties binnen het gemeentelijke eigendommenbestand onderzocht, maar er zijn geen alternatieve locaties gevonden die geschikt of beschikbaar zijn voor gebruik. Enkel H76 blijkt een wezenlijke optie te zijn voor een ingebruikgeving aan ArtiBrak, met de kanttekening dat:

- H76 eerst geschikt moet worden gemaakt voor gebruik;
- de toegang tot de ruimte moet worden afgesloten zodat derden c.q. onbevoegden geen toegang hebben tot H76; en
- de ruimte nog wel door collegeleden gebruikt kan worden tijdens raads- en commissievergaderingen.

Historisch gebruik van H76 door ArtiBrak

ArtiBrak is reeds eerder huurder geweest van de locatie H76, te weten tot 1 maart 2006. Ook toen was er sprake van een flexibel gebruik en de ruimte was niet afgesloten. Er was sprake van een vrije doorloop voor de bezoekers van H74 en H76.

Dit leverde destijds geen problemen op. De tijdsgeest van nu is overigens wel veranderd ten opzichte van de tijdsgeest van toen, waarbij momenteel aspecten als veiligheid en zekerheid hoog in het vaandel staan.

ArtiBrak heeft vanaf 1 maart 2006 het pand aan de Herenstraat 44/46 gehuurd van de gemeente. Met ingang van 1 november 2016 werd de huurovereenkomst omgezet in een bruikleenovereenkomst, oftewel een voortgezet gebruik om niet, omdat ArtiBrak de gemeente had verzocht de huurprijs te verlagen vanwege haar toenmalige financiële situatie en vanwege de plannen die de gemeente ontwikkelde binnen het projectgebied welke zouden kunnen leiden tot herbestemming en/of verkoop van het pand aan de Herenstraat 44/46.

Huidig gebruik van H76

De begane grond van H76 wordt thans regelmatig gebruikt voor politieke doeleinden (o.a. regioburgmeesters overleg, raads- en collegevergaderingen, presentaties, uitloopmogelijkheid na raadsvergadering). Op dit moment is de raadzaal ingericht conform de anderhalvemeter-regel. Tijdens de raads- en commissievergaderingen neemt het college plaats in H76 en maken zij hierbij gebruik van de bestaande technische audio- en videoapparatuur. De ambtelijke ondersteuning kan tijdens de vergaderingen gebruik maken van de Presidiumkamer. Het verplaatsen van de technische audiovisuele apparatuur van H76 naar een andere ruimte is dan ook geen optie. De ruimte wordt verder tevens regelmatig gebruikt voor ambtelijke doeleinden (o.a. opleidingen, cursussen, huwelijksvoltrekkingen, garderobe, afzet catering, naturalisaties). Er is daarentegen voldoende alternatieve ruimte beschikbaar voor

genoemde activiteiten, waardoor het voorgaande geen belemmering is voor een gebruik van H76 door ArtiBrak.

Volledige afsluiting van H76 ten opzichte van H72 en H74

De begane grond en de zolder van H76 kunnen aan ArtiBrak in gebruik worden gegeven, maar dienen eerst geschikt te worden gemaakt voor gebruik. Daarnaast dient H76 volledig afgesloten te worden van H72 en H74 dan wel zo goed als onafhankelijk te worden gemaakt daarvan. Dit om te voorkomen dat de gebruikers of bezoekers van respectievelijk H72-H74 en H76 over en weer, onbevoegd, de toegang hebben tot genoemde ruimten c.q. locaties en daarmee ook tot vertrouwelijke informatie en waardevolle goederen.

Flexibel gebruik van H76

Het Presidium heeft in september 2021 besloten dat H76 op dagen van raads- of commissievergaderingen gebruikt zal worden door collegeleden. Tijdens raad gerelateerde bijeenkomsten nemen de collegeleden plaats in H76 om van daaruit de vergaderingen bij te wonen. Dit zal doorgaans op de maandag, dinsdag of woensdag zijn. De gemeente heeft de ruimte circa 8 keer per maand nodig om de vergaderingen mogelijk te kunnen maken. De vergaderingen zijn openbaar en worden live uitgezonden. Om het risico op eventuele verstoringen met de techniek zo klein mogelijk te maken, wordt voorafgaande aan een vergadering de apparatuur op die dagen vanaf 13.00 uur getest. In het geval dat er meubilair (bijv. tafels en stoelen) in H76 verplaatst moet worden, dient de ruimte vóór iedere vergadering ingericht te worden met meubilair en na afloop weer te worden weggehaald. De eventuele verplaatsing van meubilair is afhankelijk van de wijze waarop ArtiBrak H76 inricht. De verplaatsing van meubilair resulteert effectief niet in extra personeelskosten. Wel zal er op de vergaderdagen een extra druk kunnen ontstaan op de personele capaciteit van de afdeling Facilitaire Zaken (FZ).

H76 zal bij een verhuur in beginsel niet meer gebruikt kunnen worden door de gemeente voor o.a. opleidingen, cursussen, huwelijksvoltrekkingen, garderobe, afzet catering of naturalisaties. ArtiBrak heeft reeds aangegeven dat de vergaderdagen en -tijdstippen niet voor problemen hoeven te zorgen daar ArtiBrak in beginsel niet van plan is open te zijn op de maandagen en dinsdagen. Het is wel belangrijk dat de gemeente ArtiBrak tijdig informeert over de dagen en tijden van gebruik. Enkel de gemeentebodes zullen de toegang hebben tot H76. De bodes moeten zich op de betreffende dagen de toegang kunnen verschaffen tot H76 via een exclusieve toegangscode of -sleutel).

Aansprakelijkheidsrisico bij een flexibel gebruik

Een flexibel gebruik van de ruimte, waarbij de kunstwerken van ArtiBrak ook aanwezig zijn in H76 wanneer de gemeente de ruimte in gebruik heeft, houdt in dat er een aansprakelijkheidsrisico is voor de gemeente met betrekking tot de werken van

ArtiBrak. Deze werken kunnen beschadigd raken bij een flexibel gebruik. ArtiBrak heeft reeds laten weten dat de werken zijn verzekerd voor schade ten gevolge van ongelukken en dat een flexibel gebruik zal worden gecommuniceerd naar de verzekering. Daarnaast zegt ArtiBrak toe in de overeenkomst op te nemen dat de gemeente bij diefstal van en/of schade aan werken (bij een normaal gebruik) wordt gevrijwaard van schadeclaims.

Bouwkundige aanpassingen

Om H76 geschikt te maken voor gebruik, dienen er bouwkundige aanpassingen te worden verricht en deze houden o.a. in de plaatsing van een eigen toiletvoorziening, het volledig afsluiten van H76 met H72 en H74 en het gebruiksklaar maken van de begane grond en zolder. De kosten hiervan bedragen € 18.000 (**BIJLAGE 1**).

De ingebruikgeving

Als de raad besluit tot het huisvesten van ArtiBrak in H76, dan zal dit geschieden in de vorm van een huurovereenkomst tussen de gemeente en ArtiBrak. ArtiBrak zal in dat geval een maatschappelijk huurprijs verschuldigd zijn. Bij de berekening van de huurprijs is uitgegaan van een maatschappelijk huurtarief ad € 76,67 per m². De begane grond en de zolder zullen gezamenlijk worden verhuurd; deze ruimten hebben een bruto oppervlakte van 90 m². In de berekening van de huurprijs wordt rekening gehouden met het gemiddeld aantal dagen per jaar dat de ruimte door de gemeente in gebruik is. Momenteel wordt uitgegaan van 8 dagen per maand, oftewel 96 dagen per jaar.

De kosten van de bouwkundige aanpassingen zijn voor rekening van de gemeente. De verhuur van accommodaties aan instellingen met maatschappelijke doeleinden is door de raad aangemerkt als Dienst van Algemeen Belang (*zie raadsvoorstel van 24 juni 2014 en de daarbij behorende bijlage 1 inzake de motivering verklaring algemeen belang per activiteit*). Hierdoor staat het de gemeente civielrechtelijk niet vrij om afspraken te maken over de doorbelasting van bouwkundige kosten aan ArtiBrak.

Duur ingebruikgeving

Een eventuele huurovereenkomst met ArtiBrak zal tijdelijk van aard zijn, waarbij de gemeente de mogelijkheid moet hebben om de overeenkomst met inachtneming van een korte opzegtermijn op te zeggen dan wel te beëindigen. Dit in het kader van mogelijk toekomstige renovatie- c.q. restauratiewerkzaamheden van Huize Swaensteyn of een eventuele gewijzigde invulling van gebruik of bestemming van het pand.

Inbraakbeveiliging en brandbeveiliging

In H76 is geen beveiligingsinstallatie aanwezig: op de begane grond noch op de zolder. Het halletje tussen H74 en H76 (bij het damestoilet) is wél voorzien van beveiligingssensoren; dit geldt ook voor het keukentje en de fractiekamers die vanaf

de trap via eerdergenoemd halletje toegankelijk zijn. De inbraakbeveiliging zal door ArtiBrak zelfstandig geregeld moeten worden. H76 is aangesloten op het brandbeveiligingssysteem van Huize Swaensteyn.

Onderzoek naar alternatieve locaties

Nader onderzoek naar een alternatieve locatie voor ArtiBrak binnen het eigendommenbestand van de gemeente is een optie, maar de kans is groot dat er geen passende alternatieven zijn daar dit thans ook het geval is. De gemeente kan derhalve niet garanderen dat een nader onderzoek leidt tot een spoedig en duurzaam alternatief voor ArtiBrak. De gemeente is bovendien niet gehouden tot een resultaatsverplichting voor wat betreft het vinden van een geschikte locatie voor de huisvesting van ArtiBrak.

Huurprijs van commerciële panden in de Herenstraat

Bij een tijdelijke huurovereenkomst met ArtiBrak, dient ArtiBrak – na beëindiging van de overeenkomst – rekening te houden met de huisvestingskosten op de particuliere huurmarkt van panden nabij H76. De huurprijzen voor winkelpanden in en nabij de Herenstraat variëren van ca. € 168,00 per m² per jaar tot € 244,00 per m² per jaar *(het voorgaande betreft een summiere weergave van het huuraanbod van beschikbare winkel- en kantoorruimte(n) van een specifiek moment (juni 2021) en hieraan kunnen geen rechten worden ontleend).*

Financiële consequenties

De huurprijs voor de begane grond en de zolder bedraagt € 5.085,43 per jaar **(BIJLAGE 1)**.

De bouwkundige kosten bedragen € 18.000 **(BIJLAGE 1)** en betreffen nog niet begrote kosten. Deze kosten worden meegenomen in de 1^e turap van 2022.

burgemeester en wethouders van Leidschendam-Voorburg,

A. van Mazijk
secretaris

J.G. Bijl
burgemeester