

Onderwerp Een Plek voor Jongeren

Steller R.S. Groeneveld

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 62 52 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 4272253

Datum **10 APR 2014** Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Inleiding

Uw raad nam op 21 december 2011 unaniem het initiatiefvoorstel van GroenLinks voor Een Plek voor Jongeren aan en verzocht het college een voorstel te doen voor een fysieke plek waar jongeren organisaties elkaar inspireren en meer jongeren bereiken. Het initiatief vroeg nadrukkelijk niet om geld, maar om een plek, een (leegstaand)gebouw. We zijn inmiddels twee jaren aan de slag samen met de initiatiefnemers, nu verenigd in de stichting Backbone050 en zijn verheugd, dat we in goede samenwerking met de initiatiefnemers een Plek gevonden hebben voor dit initiatief. We informeerden u 4 april 2013 schriftelijk over de voortgang en uw raad stemde in met een tegemoetkoming van ongeveer 60 duizend euro. In oktober 2013 informeerden wij u over de stand van zaken van dit initiatief. In deze brief blikken we terug op de informatie van oktober en informeren we u over de nieuwe resultaten van de gezamenlijke inspanningen.

Wat was de stand in oktober 2013?

We hadden een mogelijke plek gevonden: een robuust schoolgebouw met 11.500 vierkante meter in de Travertijnstraat 12 in Vinkhuizen. Met genoeg ruimte voor creatieve initiatieven, voor een aantal culturele gezelschappen, zzp-ers en woonunits. We organiseerden gesprekken met Stichting Backbone050 en Carex Groningen C.V.. We waren het er over eens dat een zogenaamde Carexconstructie de meest realistische zou zijn. Om de ruimte in het grote pand optimaal te benutten en het initiatief financieel haalbaar te laten zijn, gingen we gesprekken aan met culturele gezelschappen, die zich mogelijk ook zouden willen vestigen in de Travertijnstraat. We spraken met Backbone af dat ze een businessplan opstellen voor de mogelijkheden voor de invulling van het pand aan de Travertijnstraat en dit november bij de gemeente te presenteren. Hiervoor gaven we Stichting Backbone050 de mogelijkheid zich te laten ondersteunen door experts en stelden hiervoor tien duizend euro beschikbaar. Zou het plan financieel, inhoudelijk en organisatorisch haalbaar zijn, dan wilden we een intentieverklaring opstellen waarin



Carex Groningen C.V., de gemeente en Stichting Backbone050 uitspreken het maximale te doen om het plan voor de Travertijnstraat 12 levensvatbaar te krijgen.

Een voormalige partner van Backbone050: het SCN had zich in oktober afgesplitst van Backbone en vestigde zich in een nabijgelegen pand van het Alfacollege in de Travertijnstraat 6 en gaf aan gesprekken te voeren met het Alfacollege over overname van dit pand. Een andere stichting Backbone050-partner: het Colosseum ging november 2013 failliet en het Pedalpark nam dit over. Het is nu een het skateboard/ BMX-park. We hebben in december 2013 een eenmalige subsidie van zesduizend euro voor de overname van de boedel verstrekt.

Omdat de stichting Backbone050 de eerste jaren moet investeren en een klantenkring moet opbouwen boden we hen in de opstartfase van een subsidie voor jongerenactiviteiten gericht op cultuur en sport.

Wat zijn de ontwikkelingen sinds oktober 2013?

De plek voor Jongeren is de Travertijnstraat 12 in Vinkhuizen geworden. Dit gebouw is eigendom van de gemeente Groningen en stond op de nominatie om verkocht te worden. Het Alfacollege huurde het schoolgebouw tot 1 januari 2014. Wij hebben besloten het pand maximaal vijf jaren niet te verkopen om het initiatief 'Een Plek voor Jongeren' te ondersteunen. Het beheer van het pand geven we aan Carex Groningen C.V., een organisatie die de afgelopen 25 jaren bewezen heeft goed om te kunnen gaan met tijdelijk beheer. Ze heeft ervaring met de ontwikkeling en inrichting van een dergelijk project zoals de Travertijnstraat opgedaan in het biologisch centrum in Haren en heeft collegiale contacten met vergelijkbare bedrijven elders in het land. Carex Groningen C.V. gaat een businessplan opstellen voor de ontwikkeling van een broedplaats voor jongerencultuur en sport in de Travertijnstraat 12 voor de jaren 2016 tot 2019 met een centrale positie voor de Stichting Backbone050. Backbone050 is er niet in geslaagd een dergelijk plan te presenteren en maakte ook geen gebruik van het aanbod voor financiële ondersteuning hiervoor. Carex Groningen C.V. zorgt ervoor dat volgens dit plan de jaarlijkse kosten van 160 duizend euro per jaar (prijspeil 2015) opgebracht kunnen worden door alle gebruikers samen.

We hebben er vertrouwen in dat het plan slaagt en met Carex Groningen C.V. als beheerder denken we dat het initiatief een succes zal worden. Toch bouwen we een voorbehoud in en leggen in een huurcontract met Carex Groningen C.V. vast dat wanneer de exploitatie van de Travertijnstraat 12 voor de jaren 2016 tot 2019 in mei 2015 financieel niet haalbaar blijkt, het pand Travertijnstraat 12 anders te bestemmen of alsnog te verkopen in 2016. Ook zal de Stichting Backbone050 mei 2015 moeten aantonen dat ze de huurprijs op kunnen brengen voor de jaren 2016 tot 2019.

We hebben een intentieverklaring opgesteld (bijlage 1) en besproken met Carex Groningen C.V. en Stichting Backbone050. Van de culturele gezelschappen, die we benaderden, heeft De Noordelingen belangstelling getoond. Zij hebben zich inmiddels gevestigd in de Travertijnstraat.

We gaan weer in gesprek met het SCN over de mogelijkheden tot samenwerking in de Travertijnstraat. Het bestuur van het SCN is op zoek naar nieuwe huisvesting.



De financiën

Het pand aan de Travertijnstraat 12 is één van vijf de percelen, waarvan uw Raad op 29 september 2010 besloot het op termijn te verkopen en de opbrengst in te zetten voor de dekking van kapitaallasten van de nieuw gerealiseerde VMBO-scholen. Op de meerjarenbegroting staat een netto verkoopopbrengst van circa twee miljoen euro. Een van de vijf percelen is verkocht en de drie panden zijn op dit moment in (onderwijs)gebruik. Voor verkoop van het grote pand in Groningen is de markt nu relatief ongunstig. Het niet verkopen brengt, op termijn, een risico van de dekking van de kapitaallasten van de VMBO-scholen met zich mee. Om uitstel van de verkoop voor vijf jaren budgettair neutraal te laten verlopen is een jaarlijkse opbrengst nodig van 160 duizend euro (prijsspeil 2015). In dit bedrag zijn opgenomen de langer doorlopende eigenaarslasten, de niet gerealiseerde renteopbrengsten en een beperkt budget voor onderhoud. Ter toelichting daarop het volgende.

Als een pand op de nominatie staat om verkocht te worden, geven we het doorgaans "om niet" in bruikleen aan Carex Groningen C.V. met een opzegtermijn van twee maanden. Daarmee kunnen deze panden tijdelijk gebruikt worden, wordt verloedering tegen gegaan en wordt de verkoopbaarheid niet beperkt. Nu we beogen het pand Travertijnstraat voor vijf jaren in gemeentelijk eigendom te houden en voor vijf jaren een tijdelijke functie te geven, zien wij dus op voorhand af van inkomsten uit verkoop. Daarbij is er naar onze mening een beperkt en verantwoord risico. Als eigenaar van het pand dragen wij verantwoordelijkheid voor het casco. Normaliter zou een pand met de omvang en leeftijd van de Travertijnstraat een stevig budget aan onderhoudskosten met zich meebrengen. Echter, de robuustheid van het pand, de mogelijkheden van Carex Groningen C.V. om in eigen beheer op verantwoorde wijze tal van onderhoudswerkzaamheden zelf uit te voeren en de periode van vijf jaren maakt dat het casco-onderhoud voor rekening van de eigenaar in deze situatie zeer beperkt is.

Het is niet realistisch te veronderstellen dat de broedplaats voor jongerencultuur vanaf de start de bovenstaande lasten van 160 duizend euro huur kan opbrengen. Daarom lassen we een opstartfase in van twee jaren en betalen we deze kosten uit gemeentelijke middelen. Hiermee willen het initiatief een maximale kans van slagen geven.

De kosten voor respectievelijk 2014 en 2015 betalen we uit verschillende budgetten. Namelijk: 20 duizend euro uit het budget voor cultuur, 60 duizend euro uit het structureel beschikbaar budget voor jongerenwerk en de resterende 80 duizend euro nemen we mee als incidenteel tekort in het totaal budget onderwijshuisvesting. Vanaf 2016 komen deze kosten ten laste van alle gebruikers.



De Travertijnstraat 12 wordt een broedplaats voor jongerencultuur: een bruisend jongerencentrum, waar creatieve, culturele en sportieve functies elkaar inspireren en versterken. Backbone050 past goed in de filosofie van Let's Gro. In deze filosofie faciliteert de gemeente initiatieven van bewoners en geeft hen de ruimte de door hunzelf gestelde doelen te verwezenlijken. We zijn blij met het initiatief Een Plek voor Jongeren en zullen Backbone050 met grote belangstelling blijven volgen. We gaan zoals gezegd in mei 2015 bekijken of het initiatief financieel haalbaar is en zullen u daarover informeren. We vertrouwen er op u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. R. L. (Ruud) Vreeman

de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys

Intentieverklaring voor de realisatie van een tijdelijke Broedplaats in de Travertijnstraat 12.

Inleiding

In de vergadering van de gemeenteraad op 21 december 2011 nam de raad unaniem een initiatiefvoorstel aan om Een Plek voor Jongeren te realiseren en deed daarmee het verzoek aan het college om met een voorstel te komen voor een fysieke plek waar jongerenorganisaties aan de slag kunnen gaan. Het initiatiefvoorstel was gestoeld op een veelheid aan activiteiten die zijn ontwikkeld door een breed palet aan jongerengroepen, die nu zijn gebundeld in *Stichting Backbone050*.

De fysieke plek die de gemeente voorstelt is de Travertijnstraat 12. Dit robuuste pand is gebouwd in de zeventiger jaren en heeft een oppervlakte van ongeveer 11.500 vierkante meter.

Het pand aan de Travertijnstraat 12 was tot eind december 2011 in gebruik bij de Christelijke Scholengemeenschap Groningen ten behoeve van het VMBO . De raad heeft besloten dat dit perceel na beëindiging van de onderwijsfunctie moet worden verkocht om de opbrengst te gebruiken voor de dekking van kapitaallasten van de nieuw gerealiseerde VMBO-scholen. Na het gereed komen van de VMBO-nieuwbouw aan de Diamantlaan heeft de gemeente het gebouw voor twee jaar aan het Alfa College verhuurd tot 1 januari 2014. Het pand heeft geen onderwijsfunctie meer. De gemeente biedt Carex Groningen C.V. en Stichting Backbone050 daarom de gelegenheid om het initiatief *Een Plek voor Jongeren* in 2014 en 2015 gezamenlijk verder te ontwikkelen tot Broedplaats waar ook andere huurders/gebruikers uit de culturele sector worden gehuisvest.

1. Partijen

- a. Gemeente Groningen in haar rol als eigenaar van het pand Travertijnstraat 12 te Groningen;
- b. Carex Groningen C.V. in haar rol van exploitant en beheerder van leegstaande panden;
- c. Stichting Backbone050 als koepel van een diversiteit aan jongerenorganisaties en activiteiten voor jongeren en initiatiefnemer van de broedplaats.

Intentie

De drie partijen streven er naar in het verlengde van het aangenomen initiatiefvoorstel het pand Travertijnstraat 12 te ontwikkelen tot een creatief, sportief en cultureel activiteitencentrum in de gemeente Groningen ('Culturele Hot Spot'). Carex Groningen C.V. en Stichting Backbone050 bereiden in 2014 en 2015 een financieel haalbare exploitatie van 1 januari 2016 tot 1 januari 2019. Bij de werving en selectie van kandidaat-huurders zullen Carex Groningen C.V. en Stichting Backbone050 nauw samenwerken. Waarbij Carex Groningen C.V. als beheerder en eindverantwoordelijke voor het totale pand de financiële haalbaarheid bewaakt.

Gemeente Groningen

De gemeente Groningen ondersteunt het initiatief en zal het pand Travertijnstraat 12 de eerste vijf jaren niet verkopen. De minimaal noodzakelijke huuropbrengst voor het pand is bepaald op 160.000 euro¹, waarbij er vanuitgegaan wordt dat er op korte termijn termijn geen grote investeringen moeten worden gedaan. Om het initiatief meer kans van slagen te geven, financiert de gemeente Groningen de huurlasten van 160.000 euro per jaar voor respectievelijk de jaren 2014 en 2015 uit gemeentelijke middelen. Voor de jaren 2016, 2017 en 2018 komen deze kosten

¹ Prijspeil 2015; het bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd

ten laste van de gebruikers. Met Carex C.V. zal in haar rol van exploitant en beheerder een vijfjarig huurcontract worden afgesloten met ingang van 1 januari 2014 waarin onder andere. is opgenomen:

- a. Een huursom van 0 euro per jaar voor de jaren 2014 en 2015 en 160.000² euro per jaar voor de jaren 2016, 2017 en 2018;
- b. De specifieke positie van de Stichting Backbone050
- c. Een mogelijke opzegging van het contract ultimo 2015 afhankelijk van de uitkomsten van het businessplan en ontwikkelingsmogelijkheden voor het pand tot broedplaats
- d. Het binnen de mogelijkheden van Carex C.V. minimaliseren van de eigenaarsverantwoordelijkheid voor het casco-onderhoud.

Carex Groningen C.V.

Het bedrijf Carex Groningen C.V. ondersteunt dit initiatief door het pand Travertijnstraat 12 vanaf 1 januari 2014 in beheer te nemen en haar expertise in te zetten om het pand door middel van een groeimodel in 2014 en 2015 te ontwikkelen tot een volwaardige broedplaats. Carex Groningen C.V. zal daarbij ook voor zo ver mogelijk ruimte bieden aan door de Gemeente Groningen doorgegeven (culturele) organisaties. Op uiterlijk 1 april 2015 legt Carex Groningen C.V. een businessplan voor, mede op basis van de opgedane ervaring, om in de jaren 2016, 2017 en 2018 de noodzakelijke huur van 160.000 euro per jaar op te brengen.

Stichting Backbone050

Stichting Backbone050 vestigt zich vanaf 1 januari 2014 al in een gedeelte van het pand Travertijnstraat 12 en gaat als gebruiker in een deel van het pand activiteiten ontwikkelen. Backbone050 zal haar plannen, en de financiële haalbaarheid van haar plannen voor 2014/2015 en daarna, omschrijven in een projectplan (visiestuk), dat uiterlijk 1 april 2015 gereed zal zijn. Backbone geeft in haar projectplan onder meer aan welke organisaties onder de koepel zullen vallen, hoeveel vierkante meter hiervoor per organisatie nodig zijn, en welke range aan activiteiten door deze organisaties de komende jaren zullen worden aangeboden. Het antwoord op de vraag hoeveel vierkante meters door Stichting Backbone050 en haar organisaties kunnen worden geclaimd, hangt samen met de huurprijs die de afzonderlijke organisaties van Stichting Backbone050 in de toekomst kunnen opbrengen.

In het financieel haalbaarheidsplan dat Carex Groningen C.V. opstelt, dient dus ook te worden vastgesteld hoeveel ruimte er is voor organisaties met geen of zeer beperkt budget.

Stichting Backbone050 zet haar expertise in om het pand door middel van een groeimodel in 2014 en 2015 te ontwikkelen tot broedplaats passend bij het oorspronkelijke initiatief: Een Plek voor Jongeren. Stichting Backbone050 streeft ernaar in 2016 een financieel gezonde stichting te zijn, die zonder de subsidie voor huur, naar schatting 4000m² van de Travertijnstraat 12 in gebruik zal hebben in de jaren 2016, 2017 en 2018.

² Prijspeil 2015; het bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd

Intentieverklaring

Gegeven bovenstaande verklaren partijen:

- zich in te spannen voor de ontwikkeling van de Travertijnstraat 12 tot broedplaats;
- er veel vertrouwen in te hebben dat vanaf 1 januari 2016 tot 1 januari 2019 een financieel gezonde en creatieve broedplaats haalbaar is;
- uiterlijk per 1 april 2015 een projectplan (Backbone) en een businessplan (CareX) op te stellen, en deze te bespreken met de gemeente, zodat de gemeente op basis van de beoordeling van financiële haalbaarheid van de exploitatie van de Travertijnstraat 12 kan besluiten over de voortzetting van Een Plek voor Jongeren. Het uitgangspunt van de Gemeente Groningen is dat als de aangeleverde stukken van CareX en Backbone voldoen aan de in dit stuk voorgestelde richtlijnen.

Gemeente Groningen, burgemeester en wethouders van Groningen, namens hen
wethouder.....

Carex Groningen C.V. gevestigd te Groningen,
Achterweg 45
Azing Wierda

Stichting Backbone 050, namens de initiatiefgroep
.....

Groningen, d.d.