

## COMMISSIE ONDERWIJS EN WELZIJN

griffier van de raadscommissie  
n.krouwel@griffie.groningen.nl  
tel 050-367 7726

### VERGADERSTUK

vergaderdatum: 10 mei 2005  
onderwerp: Afkoop verplichtingen De Studio

Aan de raad,

#### *Een cultuurproductiecentrum aan de Akkerstraat*

Midden jaren tachtig vond een herschikkingsoperatie plaats in de financiering van de podiumkunstgezelschappen. Het tot dat moment bonte landschap van koppelsubsidies van gemeenten, rijk en provincies in steeds andere samenstellingen, werd verkaveld tot een overzichtelijk geheel waarbij de volgende driedeling van verantwoordelijkheden werd aangebracht. Het rijk kreeg de verantwoordelijkheid voor de instandhouding van de podiumkunsten, de provincies moesten zorgen voor de distributie en de gemeenten zouden zorg moeten dragen voor de afname (podia) en de huisvesting van de gezelschappen.

Het gemeentebestuur van Groningen heeft tegen die achtergrond in de jaren tachtig besloten om de huisvestingsproblematiek van de professionele podiumkunstgezelschappen in de stad Groningen in één operatie op te lossen.

In het pand van de voormalige drukkerij van WoltersNoordhoff kwam een cultuurproductiecentrum tot stand dat onderdak zou moeten bieden aan alle podiumkunstmakers in de stad.

#### *Tekorten in investering en exploitatie; gemeente gaat bijpassen*

Nog tijdens het maken van de plannen in de tweede helft van jaren tachtig bleek de realisatie van het pand vele malen duurder te worden dan oorspronkelijk was begroot. Mede daardoor haakten in ieder geval de amateurgezelschappen al af: hun huur zou het drievoudige worden van wat eerst was gedacht. Veel hogere bouwkosten en een leegstandsrisico hadden ook tot gevolg dat de eigenaar van het pand, woningbouwvereniging Volkshuisvesting, van de gemeente én méér geld én (leegstand)garanties wilde.

Beide kwamen er.

Het toenmalige college deed uitspraken over huurgarantie en leegstandsrisico die door de eigenaar als harde toezeggingen zijn geïnterpreteerd.

#### *Leegstandsrisico neemt toe*

De huurprijzen van de ruimten in De Studio zijn hoog. En de groepen die gebruik van De Studio maken, wisselen. Van de eerste gebruikers zijn Caractère Dansensemble Aidjamal en Werk in Uitvoering inmiddels al in de vergetelheid geraakt. Reflex bestaat al bijna tien jaar niet meer. Nieuwe namen kwamen en gingen en allengs namen de problemen toe. In de jaren negentig hebben we meerdere malen met de Woningbouwvereniging gesproken over de tekorten, de leegstand en de verantwoordelijkheden.

Onder voorzitterschap van de Algemeen Directeur van RO/EZ zijn in die jaren moeizame onderhandelingen gevoerd over de indeling van het pand en de toedeling van de kosten. Over die bewegingen is de raad op de hoogte gesteld, onder meer via de verschillende cultuurnota's. De Voorziening werd in de jaren negentig het NNT en vertrok uit De Studio naar de Machinefabriek, een pand dat overigens eigendom is van de gemeente Groningen.

Vanaf dat moment beginnen de jaarlijkse facturen vanwege leegstand, mutatie-onderhoud en servicekosten van Volkshuisvesting/IN in omvang toe te nemen. Daarnaast beginnen de hurende instellingen meer en meer om huursubsidie te vragen.

De afgelopen jaren heeft de gemeente bovenop de overeengekomen exploitatiebijdrage van € 46.739 steeds fors bijgepast in de leegstand van het gebouw en in extra subsidies ten behoeve van de huurders, de bedragen variëren tussen de € 100.000 en € 170.000.

Van de ooit overeengekomen 35 jaar van de overeenkomst zijn er nu nog achttien te gaan. Op dit moment zijn eigenlijk alle bewoners van het pand op zoek naar andere ruimten. Galili Dance, opvolger van Reflex, en Omroeporganisatie OOG doen dat openlijk. Rond het pand spelen ook wenselijke en noodzakelijk Arbo-aanpassingen.

De feitelijke huurgarantie die de gemeente heeft afgegeven, wordt daarmee tot een kostbare geschiedenis met door ons niet beheersbare financiële effecten.

De toezeggingen uit de jaren tachtig zijn – op de kapitaalslasten na – niet op papier geformaliseerd. Er liggen met andere woorden geen contracten aan ten grondslag.

Toch is er al die jaren in de tekorten bijgedragen. Een situatie die – hoe merkwaardig dat mag klinken – er toe leidt dat in juridische zin er nu gewoonrecht is ontstaan. Stoppen met het dekken van tekorten voert tot een juridische strijd waarin de gemeente buitengewoon zwak staat.

#### *Een uitweg uit de impasse*

De Studio is een open eindregeling geworden. En dat willen we niet.

We hebben geen mogelijkheden – en overigens ook niet de behoefte – om zelfstandige instellingen *nolens volens* in De Studio te houden. We willen het risico dus zo veel mogelijk beperken.

We hebben in die zin ook al een paar maal met IN gesproken. Daarbij zijn we tot de conclusie gekomen dat er drie mogelijkheden zijn om de afspraken rond De Studio te veranderen:

1. IN verkoopt het pand en de gemeente past het verschil tussen marktwaarde en boekwaarde bij;
2. De gemeente koopt De Studio;
3. De gemeente koopt de verplichtingen af.

#### *Voorkeur voor afkoop*

Het cultuurproductiedeel is onderdeel van een groter pand waarin zich verder veel wooneenheden bevinden. Om die reden wil IN bij aankoop wel het beheer en onderhoud blijven doen (á € 100.000 per jaar) en (voor € 45.000) de verhuur verzorgen. De aankoop zou ca € 1.765.000 kosten inclusief Arbo-investeringen. IN heeft schriftelijk aangegeven liever niet te willen verkopen omdat men de voorkeur geeft aan ongedeelde eigendom.

Verkoop aan een andere partij betekent dat we op korte termijn een probleem kunnen gaan krijgen met de culturele huurders; een andere eigenaar zou immers de huur op kunnen zeggen, waarop vervolgens de gezelschappen weer bij ons op de stoep staan met hun huisvestingsproblematiek.

De andere mogelijkheid is dat we het pand zélf kopen. Maar voor ons geldt dat we niet zitten te wachten op het eigendom van een deel van een pand waarbij we bovendien voor verhuur, beheer en onderhoud jaarlijks nog eens € 145.000,- kwijt zouden zijn. Om die redenen hebben wij op 1 februari 2005 besloten dat we een voorkeur voor afkoop hebben.

We hebben overigens ook om andere redenen een voorkeur voor afkoop boven aankoop: bij aankoop lopen we zelf risico op het uitbaten van onroerend goed. Niet iets wat in eerste instantie bij de kerntaken van een gemeente hoort. Lastig is ook dat we dan in een dubbele positie komen ten opzichte van huurders: we subsidiëren instellingen die vervolgens ook weer huren. Instellingen die – dat laten de ervaringen van de laatste jaren zien – steeds opnieuw de hoogte van de huurbedragen aanvechten, bedragen alvast in mindering brengen en in het ergste geval failliet gaan met achterlating van een oninbare schuld (Aidjamal).

### *Hoogte van de afkoopsom*

We hebben uitvoerig en meerdere malen met IN gesproken over aankoop en/of afkoop. Het resultaat daarvan was dat IN ons een aanbod heeft gedaan voor aankoop en voor afkoop.

Vervolgens hebben we over het aanbod van IN en de technische achtergronden daarvan uitvoerig gesproken. Bij dat gesprek was van de zijde van de gemeente de directie projectontwikkeling van de Dienst RO/EZ betrokken.

Het aankooptraject hebben we, zoals hiervoor aangegeven, niet meer verder onderzocht.

Op basis van het voorstel voor een afkoopsom van IN hebben we vervolgens onderzocht welke parameters IN gebruikt heeft voor het berekenen van de afkoopsom. In een ingewikkeld en mede daardoor langdurig traject hebben we met IN onderhandeld op basis van door IN gehanteerde aannames en op basis van onze eigen inschattingen.

Het resultaat van de onderhandelingen is dat met (terugwerkende) ingang van 1 januari 2005 alle verplichtingen worden afgekocht en dat IN daarvoor € 1,4 miljoen krijgt als afkoopsom onder de volgende voorwaarden.

### *Voorwaarden*

Afkoop van al onze verplichtingen betekent dat er voor de resterende looptijd van het contract geen wijzigingen meer mogelijk zijn op de bestaande afspraken. Dat betekent dat – ook wanneer de ontwikkelingen ongunstiger zijn dan nu verwacht – IN werkruimten voor cultuurinstellingen aan blijft bieden tegen vooraf vastgelegde tarieven. De huidige tabel met huurwaarden is daarbij dan de basis. Huurverhogingen mogen niet het jaarlijkse CBS-prijsindexcijfer overschrijden. Er komt geen ‘trendbreuk’ in de bestaande of toekomstige huurcontracten van culturele instellingen. IN biedt in de Studio ruimten voor cultuurinstellingen, tegen een prijs-kwaliteitverhouding die enerzijds verhuur aan instellingen mogelijk maakt en anderzijds de exploitatie mogelijk maakt.

Mocht verhuur aan culturele instellingen tegen deze voorwaarden na vijf jaar niet meer mogelijk zijn, dan zijn we bereid na overleg met IN andere bestemmingen toe te staan.

Wij stellen geen nadere voorwaarden aan de invulling van de Arbo-investeringen, maar spreken wel af dat IN de Studio aanpast overeenkomstig de Arbo-eisen.

IN moet ons op de hoogte houden van eventuele verbouwplannen. Wij hebben als gemeente immers de verantwoordelijkheid voor huisvesting van (landelijk functionerende) culturele voorzieningen.

### *Dekking / financiële paragraaf*

In de onderhandelingen met IN zijn we uitgekomen op een afkoopsom per 1 januari 2005 van € 1.4 miljoen.

Voor De Studio is in de cultuurbegroting een structureel budget voorzien van € 160.000,-. Naast de structurele exploitatiebijdrage aan IN (€ 47.000) is dus een bijdrage van maximaal € 113.000,- voorzien ter dekking van de jaarlijkse tekorten.

IN verlangt de storting van de afkoopsom in één keer te ontvangen, hetgeen op basis van de comptabiliteitsvoorschriften leidt tot een technisch probleem; het is ons niet (meer) toegestaan de structurele bijdrage te kapitaliseren.

Wij stellen daarom binnen de dienstbegroting OCSW 2006 een uitruil van structurele en incidentele middelen voor.

De kern daarvan is dat van de in het verleden in het kader van incidenteel nieuw beleid aan de werkmaatschappij toegekende middelen voor groot onderhoud worden geruild tegen een structureel budget voor kapitaallasten.

Hiermee slaan we drie vliegen in één klap. In de eerste plaats kan de afkoop gerealiseerd worden zonder constructies via de concernreserves. Een tweede resultaat is dat de Stadsschouwburg en De Oosterpoort kunnen beschikken over een structureel hoger onderhoudsbudget. En tenslotte kunnen we met het vrijvallende budget de subsidiëring van het Tschumipaviljoen structureel regelen.

Zoals gesteld bedraagt de afkoopsom € 1.4 miljoen. Daar deze ons is geoffreerd per 1 januari 2005 valt de voor 2005 voorziene claim inzake leegstand tot een bedrag van € 113.000 vrij, zodat een bedrag van € 1.287.000 “uitgeruild” dient te worden.

Wij stellen voor aan De Oosterpoort & de Stadsschouwburg een structureel budget voor investeringen ter beschikking te stellen van € 120.335,- gebaseerd op een lineaire afschrijvingstermijn van 20 jaren en het ROP voor 2006.

• € 1.000,-

Productgroep	Lasten	Baten	Saldo
6.11 Podiumkunsten	120	0	120
6.16 Overige culturele activiteiten	-120	0	-120

Op grond van de voorschriften BBV komt de aanwending van de voorziening niet tot uitdrukking in de exploitatie. Wij brengen derhalve de afkoopsom direct ten laste van de voorziening.

#### *Programmering van het Tschumipaviljoen*

We dekken de jaarlijkse bijdrage uit het budget voor de Studio zoals dat in de begroting van cultuurnota *In het oog, in het hart* is opgenomen. Van dat bedrag resteert na de afkoop nog € 40.000,-. We hebben daar de volgende besteding voor.

Met de vaststelling van de cultuurnota *In het oog, in het hart* op 24 november 2004, besloot uw raad de structurele subsidie aan Stichting De School niet te continueren. Bij de besluitvorming over de cultuurnota besloot u tevens dat leegstand van het Tschumipaviljoen in de toekomst vermeden dient te worden en dat diverse partijen de handen ineen zouden moeten slaan om een tentoonstellingsplan voor het paviljoen te ontwikkelen.

Op 24 mei 2005 hebben wij besloten om de toekomstige programmering van het Tschumipaviljoen openbaar aan te besteden en een oproep aan geïnteresseerde partijen te doen om een programmeringsplan in te dienen voor de jaren 2006, 2007 en 2008.

Op 4 oktober 2005 hebben wij vervolgens een selectiecommissie benoemd, bestaande uit specialisten op het gebied van de mediakunst, e-cultuur en informatietechnologie in Nederland. De commissie heeft de plannen (in totaal vijf) op basis van vooraf bekend gemaakte criteria beoordeeld en eind januari jl. een advies aan ons uitgebracht.

De jury vindt het plan De School het meest geloofwaardig, eigentijds en inhoudelijk het beste. Het plan opent zich naar de stad en haar bewoners en betreft de stad bij de programmering, waardoor het paviljoen een platform van de stad wordt. Het voorstel past goed bij het karakter van de stad Groningen: artistiek-inhoudelijk hoge kwaliteit, eigenwijs, jong (in de zin van de betrokken opleidingen), experimenteel en (inter)nationale uitstraling.

Op basis van het advies van de jury hebben wij op 28 februari jl. besloten om de programmering van het Tschumipaviljoen voor de jaren 2006, 2007 en 2008 te gunnen aan de door de jury voorgedragen kandidaat. Nadrukkelijk melden wij overigens dat het plan dat De School heeft ingediend een ander plan betreft dan het voorstel dat De School indertijd in het kader van de cultuurnota heeft ingediend.

Met de beëindiging van de structurele subsidie aan Stichting De School is er binnen de cultuurnota *In het oog, in het hart* geen structureel programmeringsbudget voor het Tschumipaviljoen gereserveerd. Wij stellen u voor om € 30.000,- structureel aan te wenden voor de programmering van het Tschumipaviljoen en de resterende € 10.000,- toe te voegen aan het budget Onvoorzien in de cultuurbegroting. Dit budget (nu jaarlijks € 60.000,-) staat onder druk.

#### *Besluit*

Gelet op het bovenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. ingaande 1 januari 2005 alle verplichtingen met betrekking tot De Studio richting IN voor € 1.400.000,- af te kopen;
- II. zoals in de nota toegelicht ter dekking een bedrag van € 1.287.000,- te onttrekken aan de voorziening groot onderhoud van De Oosterpoort & de Stadsschouwburg;

- III. het exploitatiebudget groot onderhoud van De Oosterpoort & de Stadsschouwburg structureel te verhogen met € 120.000,-;
- IV. de onder III genoemde bijdrage te dekken uit de in de cultuurnota voorziene middelen voor De Studio;
- V. structureel € 30.000 beschikbaar te stellen voor de programmering van het Tschumipaviljoen te dekken uit de in de cultuurnota voorziene middelen voor De Studio;
- VI. de gemeentebegroting voor 2006 te wijzigen;