

RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: OS 09.2094730

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Aankopen Wall House

Groningen, 28 DEC 2009

Aan de raad,

Aanleiding.

Het Wall House is in cultureel, architectonisch en toeristisch opzicht beeldbepalend voor de stad. Het gebouw geniet wereldwijde status als monument en figureert prominent in onze toeristische en kenniscampagnes. Het Wall House is het enige woonhuis van de vermaarde Amerikaanse architect en architectuurtheoreticus John Hejduk (1929-2000) dat is gerealiseerd. Het is opgenomen in de internationale architectuurcatalogi, staat symbool voor ons imago als architectuurstad en is beeldmerk van "City of Talent".

In 2001 is het Wall House opgeleverd. Sinds 2003 is het in bezit van de Stichting Wall House. De stichting verzorgt een artistieke programmering en garandeert de openbare functie van het Wall House. Het bijzondere karakter van het pand ligt vast in een aantal bedingen en in het bestemmingsplan ("voor woondoeleinden en sociaal-culturele activiteiten"). De eigenaar is verplicht het Wall House te gebruiken voor sociale, maatschappelijke en culturele activiteiten. Dit zonder winstoogmerk en ten behoeve van het architectonische, culturele en intellectuele klimaat in Groningen. De Stichting Wall House is door ontoereikende middelen niet in staat gebleken het beheer en onderhoud van het gebouw te verzorgen. Oorzaken zijn beperkte eigen inkomsten, financiële tegenvallers en een achterstand in onderhoud waarvoor de stichting geen geld heeft. Voor samenstelling van de Cultuurnota 2009-2012 adviseerde de Kunstraad over de Stichting Wall House. Zij was bijzonder lovend over de artistieke visie van de nieuwe directie, maar achtte € 19.700,-- voldoende gezien "de prilheid van plannen". Wel adviseerde de Kunstraad de gemeente actie te ondernemen inzake achterstallig onderhoud van het Wall House die door de stichting niet is te dragen.

Dit voorstel heeft als doel:

1. het behoud van de goede staat van onderhoud van het Wall House;
2. het behoud van de openbare functie van het Wall House;
3. het behoud van de kwalitatief hoogwaardige programmering van het Wall House;
4. het veiligstellen van de exploitatie van het Wall House.

Achtergrond.

Eind 2008 gaf de stichting Wall House aan, het onderhoud en de exploitatie niet meer volgens onze normen te kunnen garanderen. Een analyse van de dienst OCSW bracht liquiditeitsproblemen aan de oppervlakte. Zo overstijgen de onderhoudslasten ruimschoots de exploitatiesubsidie, terwijl fondsen hier niet beschikbaar voor zijn. Vervolgens is onderzoek verricht naar een structurele oplossing, vanuit vorenstaande doelen geredeneerd. Dit onderzoek heeft gezien de complexiteit van de zaak langer geduurd dan voorzien.

Verwaarlozing of een eventuele sluiting van het Wall House doet ernstig afbreuk aan het stedelijk imago. Ons college hecht grote waarde aan de openbare functie van dit unieke gebouw. Om behoud en publieke functie van het Wall House veilig te stellen, stellen wij uw raad voor over te gaan tot aankoop. Wij stellen daarnaast voor het pand na aankoop aan de Stichting Wall House te verhuren, zodat de succesvolle programmering kan worden voortgezet. Het voorstel voorziet in herstel en onderhoud van het Wall House, en in het behoud van de kwalitatief hoogwaardige programmering. Het is van belang nu snel te handelen: verdere onderhoudsachterstand leidt tot ingrijpender verval en daaraan verbonden hogere kosten.

Inhoud.

Ons college wil het Wall House verbinden aan het imago van City of Talent door het (meer) in te zetten als podium voor Gronings talent. Wij gaan hierover in gesprek met de stedelijke kunstopleidingen en willen de betrokkenheid van Wall House bij de Hendrik de Vries- en George Verbergstipendia uitbreiden. In 2010 realiseren de winnaars van het Hendrik de Vriestipendium 2008 reeds hun ontwerp in het Wall House. Ook laten wij onderzoeken of meer aansluiting is te realiseren vanuit Groningse Nieuwe, het programma voor coaching van artistiek lokaal talent.

De gemeente heeft ruime ervaring met het onderhoud van zeer specifieke panden zoals het Wall House. Na aankoop verhuurt de gemeente het pand aan de Stichting Wall House. Aangezien het op niveau houden van de stichting niet vanuit de markt kan worden gegarandeerd, stellen wij vanuit de cultuurnota-middelen een eenmalige bijdrage van € 30.000,-- beschikbaar. In de bijdrage is de toename van de huursom ten opzichte van de hypotheeklasten opgenomen. Aan dit besluit verbinden wij een aantal voorwaarden aan de stichting Wall House: een verscherpt toezicht vanuit het stichtingsbestuur en van de gemeente, verscherpte rapportage-eisen richting de gemeente en opvulling van de vacature van penningmeester in het stichtingsbestuur. Het bestuur heeft aangegeven inmiddels een geschikte kandidaat bereid te hebben gevonden aan te treden als penningmeester. Tevens zal de stichting Wall House voorafgaand aan de samenstelling van de volgende cultuurnota worden gevisiteerd door de Kunstraad.

Financiën.

De gemeente koopt het Wall House aan voor € 150.001,--. Met dit bedrag is de stichting Wall House in staat de boekwaarde van het pand af te boeken en de openstaande geldleningen af te lossen. De onderhoudslasten Wall House worden buiten de huursom gelaten. Het gaat om (op basis meerjaren onderhoudsplan) minimaal €15.000,-- per jaar t/m 2028. Deze kosten komen ten laste van de productgroep binnenbezittingen. Voorgesteld wordt op basis van een meerjarige onderhoudsbegroting een voorziening in te stellen en deze jaarlijks te voeden met € 23.000,-- uit de exploitatie binnenbezittingen. In het jaar 2010 zijn de onderhoudskosten

bepaald op € 75.000,--. Hiervoor dient de begroting van 2010 incidenteel te worden gewijzigd. In het eerste jaar is het structureel beschikbare bedrag van € 23.000,-- niet toereikend om de kosten volledig te dekken. Voorgesteld wordt het resterende bedrag van € 52.000,-- te dekken uit ISV III 2010, post onvoorzien.

| Begrotingswijziging 2010 | | | | | | |
|---------------------------------------|--------------------|----------|-----------------|--------------------|---------------------|-----------------|
| Betrokken dienst(en) | RO/EZ | | | | | |
| Naam voorstel | Aankoop Wall House | | | | | |
| Incidenteel / Structureel | Incidenteel | | | | | |
| Soort wijziging | Investering | | | | | |
| Tijdsplanning krediet | 2010 | | | | | |
| Pr.gr. Financiële begrotingswijziging | Lasten | Baten | Saldo | Toevoeging reserve | Onttrekking reserve | Saldo |
| 7.27 RO/EZ: Binnenbezittingen | 150.001 | | 150.001- | | | 150.001- |
| Totale begrotingswijziging | 150.001 | - | 150.001- | - | - | 150.001- |

| Begrotingswijziging 2010 | | | | | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|----------|----------------|--------------------|---------------------|----------|
| Betrokken dienst(en) | RO/EZ | | | | | |
| Naam voorstel | Onderhoudskosten Wall House | | | | | |
| Incidenteel / Structureel | Incidenteel | | | | | |
| Soort wijziging | Exploitatie | | | | | |
| Tijdsplanning krediet | 2010 | | | | | |
| Pr.gr. Financiële begrotingswijziging | Lasten | Baten | Saldo | Toevoeging reserve | Onttrekking reserve | Saldo |
| 7.27 RO/EZ: Binnenbezittingen | 52.000 | | 52.000- | | 52.000 | - |
| Totale begrotingswijziging | 52.000 | - | 52.000- | - | 52.000 | - |

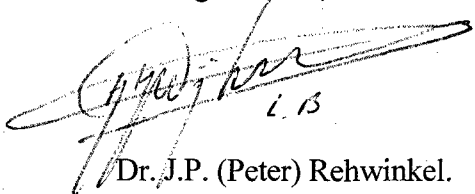
| Begrotingswijziging 2010 | | | | | | |
|---------------------------------------|----------------------|---------------|----------|--------------------|---------------------|----------|
| Betrokken dienst(en) | RO/EZ | | | | | |
| Naam voorstel | Wall House - Huursom | | | | | |
| Incidenteel / Structureel | Structureel | | | | | |
| Soort wijziging | Exploitatie | | | | | |
| Pr.gr. Financiële begrotingswijziging | Lasten | Baten | Saldo | Toevoeging reserve | Onttrekking reserve | Saldo |
| 7.27 RO/EZ: Binnenbezittingen | 20.000 | 20.000 | - | - | - | - |
| Totale begrotingswijziging | 20.000 | 20.000 | - | - | - | - |

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. over te gaan tot aankoop van het Wall House tegen een koopsom van € 150.001,-- en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen, waarbij de lasten worden gedekt uit de huuropbrengst;
- II. een krediet beschikbaar te stellen van € 75.000,-- voor de onderhoudskosten en dit te dekken uit de produktgroep binnenbezittingen voor € 23.000,-- en voor € 52.000,-- uit ISV III 2010, post onvoorzien;
- III. met ingang van 2011 een voorziening onderhoud Wall House in te stellen en deze voorziening jaarlijks te voeden met € 23.000,-- uit de exploitatie binnenbezittingen;
- IV. de gemeentebegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,



Dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,



H.P. Bakker.