

Besluit van het college

Opsteller

Sluis, Saskia van der

Portefeuillehouder

Hedwich Rinkes

Vergadering van

Directie overleg d.d. 06 mei 2025

Kenmerk

Z.25.488843 / D.25.1953629

Vertrouwelijkheid

Openbaar

Onderwerp

Cultuurhuis Cultuurkwartier

Besluit

Akkoord (Gewijzigd besloten)

1. Vast te stellen dat aan de raad wordt voorgesteld om een cultuurkwartier te realiseren in en rond de Heerenveense School.
2. Vast te stellen dat de verhuizing van de Stichting Ateliers Majeur in de Rinkelbom aan Zwanedrift 2 in Heerenveen naar de Minckelersstraat 11 in de Heerenveense School voorwaardelijk is om de businesscase financieel haalbaar te maken voor de verduurzaming en exploitatie van dit deel van het cultuurkwartier.
3. Vast te stellen dat het voorgenomen besluit tot het niet meer exploiteren van de Rinkelbom in 2026 leidt tot een volledige overgang van alle (verhuur)activiteiten van Ateliers Majeur naar de Heerenveense School.
4. Vast te stellen dat het terrein van de Rinkelbom conform de woningbouwstrategie "Heerenveen Groeit" wordt gebruikt voor de realisatie van de woonopgave in de wijk de Greiden.
5. Vast te stellen dat het gevolg van de verhuizing van Ateliers Majeur is dat het Museum Heerenveen verplaatst moet worden bij voorkeur naar het Van Harenspad 50 en 52 en de huidige maquettekamer.
6. In te stemmen om aan de raad voor te stellen een bedrag van € 5,9 miljoen inclusief BTW beschikbaar te stellen voor de verbouwing, onderhoud en verduurzaming van de panden die het nieuwe cultuurhuis in het cultuurkwartier gaan vormen en dit te dekken uit exploitatie van de Heerenveense School.
7. In te stemmen om aan de raad voor te stellen een eenmalig bedrag van € 300.000 beschikbaar te stellen uit de Algemene Reserve als benodigde aanvulling op de museale opstelling in de Friese droom.
8. In te stemmen om aan de raad voor te stellen om een kapitaallastenreserve in te stellen ter dekking van een deel van de kapitaallasten van de verbouwing

vanuit de opbrengst van de verkoop van de panden naast de Heerenveense School.

Onderwerp

Cultuurhuis Cultuurkwartier in en rond De Heerenveense School (DHS)

Definitief besluit

Inleiding

In en rondom De Heerenveense School (DHS) en het ABC-complex wordt hard gewerkt aan de plannen uit het burgesluit van de G1000, de door de raad vastgestelde centrumvisie "Centrum Heerenveen: ook 'n gouden plak!" en de raadsagenda. Het geeft de gewenste impuls aan de centrumontwikkeling in Heerenveen en het sluit aan bij het thema Cultuur in de raadsagenda. De sociale, culturele en fysieke verbindingen die we in en rondom DHS maken, noemen we het cultuurkwartier. Dit zien wij als een mooie en belangrijke stap.

De ambities voor het cultuurkwartier zijn:

- De kwaliteit van de culturele infrastructuur in Heerenveen verbeteren door betere voorzieningen voor de bibliotheek, cultuureducatie, museum en theater.
- Twee aansprekende gebouwen (de historische Heerenveense School en een nieuw ABC-gebouw/mogelijk Huis van Democratie) realiseren in het centrum van Heerenveen, met elkaar verbonden door een parkachtige omgeving.
- Het creëren van gebouwen die met sfeer, voorzieningen en programmering, inspelen op de behoeften van de samenleving van de gemeente Heerenveen.
- Versterken van de exploitatie door meer inkomsten te genereren uit verhuur en horeca, beter samenwerkende ondersteunende functies, een solide organisatie en verlaging huisvestingslasten. Dit laatste bereiken we door multifunctioneel gebruik van ruimten en energiebesparende voorzieningen.
- Verrijking van het cultuurprogramma en daardoor hoger publieksbereik en meer waardering van het publiek.

Dit pakken we gefaseerd aan. In de raadsbrief van mei 2022 zijn de eerste processtappen uitgelegd. Vervolgens hebben de culturele partners in november 2022 in de Popup aan de Sieverstraat verteld over hun toekomstplannen. In het jaar daarop zijn met de Stichting De Heerenveense School afspraken gemaakt om het beheer van DHS over te nemen. Na het gemeentelijke besluit om dit te effectueren, hebben we adviesbureau Berenschot ingeschakeld om de businesscase voor cultuurkwartier voor te bereiden. Hier is de raad over geïnformeerd in een brief van 9 januari 2024. Daarna is de raad bijgepraat in de voortgang van het proces in de infosessie van april 2024. Onze culturele partners: de Bibliotheek, museum Belvédère, museum Heerenveen, Ateliers Majeur en het Posthuis hebben in deze sessie een toelichting gegeven over de voortgang van hun plannen. Sindsdien zijn alle betrokken partijen op hun eigen wijze aan de slag gegaan met de uitwerking hiervan. Hierin is de raad door een aantal betrokken partijen op verschillende momenten nog apart uitgenodigd voor een verdieping zoals in het Museum Heerenveen begin september 2024.

Vanuit het adviesbureau en later ook vanuit de gemeente is vervolgens een deadline gesteld aan alle belanghebbenden voor het inleveren van de wensen inclusief een dekking voor investering en exploitatie.

Dit heeft geresulteerd in de volgende bouwstenen:

- het rapport van Berenschot;
- de Friese droom van de Stichting Museum Heerenveen;
- het planontwerp van de Stichting Ateliers Majeur;
- de position paper van het Domela Nieuwenhuis Centrum van de private partij Kerkhof/Westerhof;

Gezien onze financiële situatie met de nadrukkelijke opdracht dit te doen binnen de beschikbare middelen. Dit was niet voor elke partij even makkelijk en direct mogelijk. Het was een complexe puzzel om te leggen.

Het concept-rapport van Berenschot, die de opdracht had om de businesscase beslisrijp te maken, was in september 2024 klaar. Deze bevatte echter geen dekkingsplan van het museum Heerenveen. Een andere kansrijke maar complicerende factor die bij de bespreking van het concept op tafel kwam, was dat een private partij zich had gemeld met plannen voor een nieuw Domela Centrum. Dit terwijl de collectie van Domela van het Fonds Domela Nieuwenhuis is en nog 10 jaar in bruikleen bij het museum Heerenveen is. Het fonds gaf hierbij nadrukkelijk aan graag aangesloten te blijven bij het museum maar ook de noodzaak van vernieuwing te zien.

In de afgelopen maanden zijn daarom extra aanvullende bestuurlijk gesprekken gevoerd om zaken te verhelderen en alle belangen zorgvuldig te wegen en op een rijtje te zetten. Regie van ons als gemeente is en was echt nodig om dit proces van lange adem vlot te kunnen trekken. De gewenste samenwerking ging niet vanzelf. Wat aangeeft dat er veel belangen op het spel staan EN dat iedereen hart voor de zaak heeft.

Iedereen met een cultureel hart wil een inspirerende, levendige en uitnodigende omgeving creëren voor zijn of haar bezoekers. Tegelijkertijd wilden de betrokken partijen ook graag een volwaardige en gelijkwaardige rol in het cultuurkwartier hebben. Na vele gesprekken met alle betrokken partijen is er overeenstemming dat er een gemeentelijke opdracht komt die leidt tot een vernieuwend concept. Dit betekent dat alle betrokken partijen bereid zijn om na het definitieve besluit van de raad om de verhuizing in gang te zetten ook de beoogde samenwerking rond het museum en Domela verder uit te werken.

Beoogd effect

Er wordt een nieuwe belangrijke stap gezet in de realisatie van het door de raad vastgestelde toekomstbeeld in de centrumvisie:

- Een centrum dat compact en compleet is (groeien).
- Een centrum dat bruist want er is veel te beleven (bloeien).
- Een centrum dat uitnodigt om mensen te ontvangen en te ontmoeten (boeien).

We benutten de meerwaarde van kunst en cultuur (sociaal, functioneel, maatschappelijk en economisch)

Argumenten

1.1. De afspraak met de raad is om de businesscase voor een cultuurkwartier in en rondom De Heerenveense School (DHS) voor de zomer voor te leggen

In de raadsbrief van mei 2022 zijn de volgende processtappen door het college aangegeven:

- het opstellen van een businesscase voor DHS inclusief de verhuizing van Ateliers Majeur (AM) naar DHS en daarmee de herijking van de subsidie-relatie;
 - het uitvoeren van achterstallige onderhoud en verduurzamen van DHS;
 - en het beoordelen van de verbouwplannen van het museum Heerenveen volgens het gepresenteerde en later aangepaste concept van de 10 Friese dromen.
 - het maken van een businesscase voor de nieuwe bibliotheek in het ABC complex;
- Dit laatste punt is inmiddels onderdeel van het ontwerp Huis van de Democratie waar de raad apart over beslist. Dit Huis wordt daarmee op termijn onderdeel van het cultuurkwartier.

Dit voorstel gaat over de eerste drie processtappen.

Het rapport van Berenschot bevat een conclusie gevolgd door 9 aanbevelingen. Deze nemen we grotendeels over behalve de aanbeveling om te stoppen met de subsidiëring van het museum. Als gevolg hiervan zijn ook in de uitwerking van de aanbeveling "het ondersteunen van het nieuwe private initiatief Domela Centrum" andere keuzes gemaakt. Met de beoogde vernieuwende samenwerking met Ateliers Majeur en de private partij denken wij de kracht van de cultuurhistorische functie van het museum wel toekomstbestendig, en met een groter en meer diverse publieksbereik te kunnen integreren en exploiteren in het cultuurkwartier.

1.2. Het sluit aan bij de adviezen van de G1000 werkgroep cultuur

De monitorgroep G1000 is in maart op de hoogte van de plannen gebracht en is positief gestemd over de ontwikkelingen en de beweging die nu (eindelijk) wordt gemaakt. Het sluit aan bij de culturele G1000 adviezen (zie bijlage). Met name de vernieuwing van het Domela museum is zeer gewenst.

1.3. We volgen hiermee grotendeels het advies van Berenschot op

In de bijlage is het rapport met het advies van Berenschot bijgevoegd. Dit zijn de aanbevelingen uit het rapport van Berenschot die we overnemen:

*Breng alle activiteiten van Ateliers Majeur onder in de Heerenveense School.
Stoot de Rinkelbom af.

*Herstel achterstallig onderhoud van de Heerenveense School.
Vorig jaar hebben wij het onderhoud in zijn geheel overgenomen. Op dit moment doen we alleen die werkzaamheden die strikt noodzakelijk zijn. Bij een andere invulling van het pand nemen we de duurzaamheidsmaatregelen mee. Zo ontstaan koppelkansen door de onderhoudsbudgetten mede hiervoor in te zetten. Hierbij leggen we conform het advies van Berenschot het accent op maatregelen die de duurzaamheid bevorderen en daarmee de energiekosten verlagen. En bouwen we een vlakke vloer zaal die ook programmeerbaar is voor het amateurveld en ons Posthuis theater.

*Ondersteun het nieuwe initiatief "Centrum Domela Nieuwenhuis".
Vraag de initiatiefnemers van het "Centrum Domela Nieuwenhuis" om de ideeën uit te werken in een meerjarenbeleidsplan.

*Beperk de horecavoorzieningen in de Heerenveense School.
Zoek samenwerking met lokale horecaondernemers in de directe omgeving. Dit bevordert het draagvlak voor het cultureel kwartier.

1.4. De betrokken partijen geven invulling aan de gewenste functies voor cultuurhistorie, cultuureducatie en kunst in een verduurzaamd gebouw

In de bijlagen is het concept uitgewerkt dat de betrokken partijen voor ogen hebben.

2. We stoten hierdoor vastgoed af en kunnen nieuwe woningen laten bouwen

Door de verhuizing valt de Rinkelbom vrij. De gemeente is eigenaar van dit pand. Op deze plek kunnen woningen worden gebouwd. De uitwerking hiervan valt buiten dit voorstel en wordt verder uitgewerkt. Daarna wordt een voorstel voor een grondexploitatie aan u voorgelegd.

Niet verkopen en de huidige situatie voortzetten, betekent dat we voor grote onderhoudskosten en verduurzamingskosten staan. Het gebouw is in 1978 gebouwd. Het is financieel onaantrekkelijker om het niet te doen.

6. Een verbouwing van de Heerenveense School is noodzakelijk

Het gebouw van de Heerenveense School (Minckelersstraat 11) heeft groot onderhoud en renovatie nodig om in stand te blijven. Daarnaast voldoet het niet aan de eisen in het kader van energie. Om aan de gestelde eisen te voldoen is een krediet noodzakelijk van € 5,9 miljoen inclusief BTW. De verbouwing ziet toe op het gebouw verbeteren door bouwkundig te verduurzamen (na- isoleren vloeren, muren en daken en vervangen beglazing), bouwkundig onderhoud (herstelwerk zoals dakpannen, loodwerk, schilderwerk en vervangen marmoleum), verplaatsen en verwijderen van binnenwanden, verbouw van de hoofdtrap en een dakopbouw plaatsen. Voor de verduurzaming van de installaties zal een hybride systeem, zoneregeling op bestaande radiatoren, ledverlichting en zonnepanelen worden aangebracht. Hierdoor zullen de energielasten halveren van de geraamde € 80.000, naar € 40.000 per jaar.

7. De Algemene Reserve is toereikend voor deze eenmalige bijdrage

8. Voor het sluitend krijgen van de business case worden op termijn ook de andere twee gebouwen verkocht:

Het complex bestaat namelijk uit drie gebouwen:

1. De Heerenveense School aan de Minckelersstraat 11
2. Het pand aan het van Harensbad 50-52
3. Het pand aan het Gemeenteplein 79

Dit onderdeel van het Cultuurkwartier behelst alleen het pand van de Heerenveense School en het voorstel is om de panden aan het van Harensbad en het Gemeenteplein te verkopen. Hiervoor zijn taxaties opgevraagd, zodat we inzichtelijk hebben wat de verwachte verkoopopbrengst gaat zijn. Beide panden hebben een beperkte boekwaarde, dat maakt dat de opbrengst bij verkoop nagenoeg 'winst' is. Deze winst willen wij inzetten ter dekking van de kapitaallasten van de verbouwing. Hiertoe is het noodzakelijk aan de raad voor te leggen om een bestemmingsreserve in te stellen. De voeding van deze reserve komt uit de verkoopopbrengst van de gebouwen en de onttrekking vindt plaats op basis van de afschrijvingen op de verbouwing. Dit kan een deel van deze kapitaallasten dekken.

Risico's

1-6. Dit proces had veel tijd nodig om te rijpen bij de betrokken partijen en de kans van slagen zal in de praktijk moeten blijken.

De overeenstemming moet een vervolg krijgen in een intentieverklaring en/of samenwerkingsovereenkomst waarin precies en nauwkeurig is omschreven hoe het er komt te zien, wie waar verantwoordelijk voor is en welk proces we hieraan koppelen. Hiervoor wordt een projectgroep opgericht.

1-6. Voor de verbouwing van het museum Heerenveen wordt een eenmalige investering gevraagd te dekken uit de Algemene reserve.

Het museum vraagt een eenmalige investering in de museale opstelling (in totaal 680m²) van € 300.000. In hun Friese droom is een ruimtebehoefte opgenomen die binnen het cultuurkwartier (dat is dan vanaf de maquette-ruimte, het Heloma huis op nr. 50 en depothuisje op nr. 52 op het van Harensbad) gevuld kan worden maar mogelijk ook op een alternatieve locatie. Het museum geeft overigens aan zich niet perse

gebonden te voelen aan het pand en staat open voor andere locaties.

1-6 De kosten voor verbouwing van het monumentale depothuisje zijn nog niet getaxeerd.

In de huurovereenkomsten staat dat er een opzegtermijn is van maximaal een jaar. Dit geeft ons en de betrokken partijen tijd om tijdens de verhuizing, verplaatsing en verbouwing te onderzoeken hoe de financiering hiervan eventueel geregeld kan worden uit andere fondsen en/of subsidies.

1-6 de aan dit project gekoppelde taakstelling uit 2021 kan maar ten dele worden geëffectueerd

De bedoeling was om de taakstelling van € 200.000 "uit de stenen" te halen. Dit gaat niet volledig lukken. Bij de najaarsrapportage gaan we hier verder op in. We stellen in ieder geval voor om de subsidie die de 4 culturele partners gezamenlijk ontvangen a € 92.000 structureel per 2026 in te boeken onder voorbehoud van een mogelijke afbouwregeling.

1-6 De gemeente staat voor een grote investering waarvan het BTW construct nog niet definitief is.

Voor gebouwen die verhuurd worden, kan BTW worden verrekend wanneer ook de huurder (als ondernemer) zijn BTW kan verrekenen. Wanneer de hoofdhuurder echter de mogelijkheid kan opteren voor BTW belaste verhuur kan de BTW teruggevorderd worden. Hiervoor is advies gevraagd aan een extern adviesbureau CARAAD. Er bestaan mogelijkheden maar deze moeten nog met de Belastingdienst worden afgestemd. Hierdoor is het op voorhand niet zeker of de BTW voor de verbouwing teruggevraagd kan worden. Vanuit het voorzichtigheidsprincipe is bij de berekening uitgegaan dat de BTW niet kan worden verrekend en zijn de bedragen dus bruto opgenomen.

Kanttekeningen

In de Rinkelbom huurt Alliade ook een (kleine) ruimte. Dit contract loopt tot 1 januari 2027. Dat betekent dat zij op zoek moeten naar een andere ruimte. Samen met Alliade wordt hier een oplossing voor gezocht.

2. Met de verplaatsing van het museum en het verminderen van de vierkante meters kan het verbouwen van het zogenaamde depothuisje uitkomst bieden voor alle noodzakelijke functies van het museum op deze locatie. Als dit financieel en ruimtelijk technisch niet kan, dan moet het museum scherpe keuzes maken. Uitbetaling van de € 300.000 is onder voorbehoud van dekking van de andere benodigde fondsen zoals aangegeven in de Friese droom.

3. Er bestaat een kans op een DUMAVA subsidie

Aangezien een deel van de verbouwing wordt gedaan in het kader van de verduurzaming van het gebouw bestaat er een mogelijkheid dat we in aanmerking komen voor een Dumava-subsidie. Op dit moment wordt daar onderzoek naar gedaan en de aanvraag voorbereid. Deze kan in juni worden ingediend en wordt toegekend in volgorde van indiening. Wanneer deze wordt toegekend zal hiermee het krediet worden verlaagd.

Communicatie

Advies Communicatie: Er is afgestemd met team communicatie.

De plannen voor dit cultuurkwartier zijn onderdeel van de centrumplannen. Door meer groen en vermaak bieden we een prettiger en vitalere omgeving dat uitnodigt om langer en vaker in het centrum te verblijven. Via de LTA is afgesproken om voor de zomer van dit jaar de haalbaarheid van de businesscase cultuurkwartier aan de raad te presenteren.

Een persbericht kan worden gemaakt als dat gewenst is.

Financiën

Advies financiën:

Bij de berekening van de dekking van de structurele lasten van de Heerenveense School is van de volgende punten uitgegaan:

- Het gebouw aan het Gemeenteplein wordt op termijn verkocht.
- Het gebouw aan het van Harensbad 50-52 wordt op termijn verkocht
- Het gebouw De Rinkelbom wordt niet meer geëxploiteerd vanaf 2028, zodat dit terrein kan worden ontwikkeld voor woningbouw.

Hiermee vallen alle exploitatiebaten en -lasten vanaf 2028 vrij.

- De verbouwing van het gebouw De Heerenveense School kost € 5,9 miljoen incl. BTW.
- De afschrijvingstermijn van de verbouw is gesteld op 30 jaar.
- De opbrengst van de verkoop van de gebouwen aan het Gemeenteplein en van Harensbad kan worden ingezet ter dekking van de kapitaallasten.
- De subsidie aan Ateliers Majeur wordt verlaagd naar de werkelijke huurkosten van het gebouw De Heerenveense School en de geraamde energiekosten voor het gebouw De Heerenveense School.
- De subsidie aan het Museum Heerenveen wordt verlaagd conform de ingediende Friese droom van € 415.000 naar € 290.000.

Op basis van de hiervoor aangegeven uitgangspunten is de geraamde exploitatie van het gebouw de Heerenveense School per 2028 budgettair neutraal. De hogere kosten kunnen worden gedekt uit de niet meer noodzakelijke budgetten voor de drie gebouwen die komen te vervallen.

Daarentegen is de taakstelling uit 2021 van € 200.000 voor € 95.000 ingevuld en daarmee nog niet volledig "zoals afgesproken uit de stenen" gehaald. Er blijft een tekort bestaan van € 105.000. Hiervoor is nu geen dekking en ook geen ruimte in de begroting. In het kader van de financiële positie van onze gemeente is er ook geen ruimte om dit bedrag te dekken. Mogelijk biedt de aan te vragen DUMAVA subsidie hier uitkomst.

Afstemming met andere afdelingen

Afgestemd met team Eigendom en Vastgoed

Afstemming met Griffie

Het raadsvoorstel is afgestemd met de griffie.

Bijlagen

1. Bouwstenen:

- rapport van Berenschot;
- de Friese droom van de Stichting Museum Heerenveen;
- het planontwerp van de Stichting Ateliers Majeur;
- de position paper van het Domela Nieuwenhuis Centrum van de private partij Kerkhof/Westerhof.

2. G1000 advies werkgroep cultuur