

Van: Nussy, Evelien
Verzonden: maandag 4 juni 2012 10:25
Aan: Stadhuis
Onderwerp: FW: Arsenaal
Bijlagen: 20120603 Aan B&W en Raad.docx; 20120603 plan van aanpak initiatiefgroep Arsenaal.docx

mail en bijlages laten inboeken als ingekomen stuk. heb mail doorgestuurd naar martin fransen

met vriendelijke groet,

Martin Schreurs

Wethouder
Gemeente Woerden

Raad

- 4 JUNI 2012

Beh. Ambt.:
Streefdat.:
Afschr.: B&W / V G
B.V.O.: OR

Van: Lex Albers [mailto:iskander@wxs.nl]
Verzonden: zondag 3 juni 2012 20:28
Aan: Duindam, Bob; Tuijl, Cor van; Schmidt, Hans; Ypma, Loes; Schreurs, Martin; Wieringa, Wabe
Onderwerp: Arsenaal

Van: Lex Albers [mailto:iskander@wxs.nl]
Verzonden: zondag 3 juni 2012 20:11
Aan: 'raadsleden@woerden.nl'; 'college.stadhuis@woerden.nl'
CC: 'raadsgriffie@woerden.nl'
Onderwerp: Arsenaal

Geacht college, geachte leden van de raad,

In bijlage treft u een brief van de initiatiefgroep Arsenaal aan.
Wij hopen op een spoedige reactie van u.

Met vriendelijke groet,
Namens de initiatiefgroep Arsenaal

Lex Albers

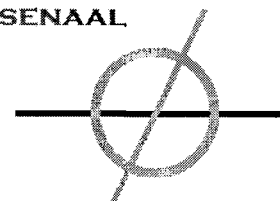
Dit e-mail bericht is alleen bestemd voor de geadresseerde(n). Indien dit bericht niet voor u is bedoeld, wordt u verzocht de afzender hiervan op de hoogte te stellen door het bericht te retourneren en de inhoud niet te gebruiken. Aan dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

This e-mail message is intended to be exclusive to the addressee. If you are not the intended recipient you are kindly requested not to make use whatsoever of the contents and to notify the sender immediately by returning this e-mail message. No rights can be derived from this message.

Gemeente Woerden 12.010344



Registratiedatum: 05/06/2012
Behandelend afdeling
Afgehandeld door/op:



Aan het college van B&W
Aan de Raad van de gemeente Woerden,

Woerden, 3 juni 2012

Geacht college, geachte leden van de raad,

HET ARSENAAL IS VAN ONS ALLEMAAL

Tijdens de vergadering van de gemeenteraad van 31 mei jl. is wederom de verkoop van het Arsenal aan de orde geweest. Uit deze vergadering hebben wij twee conclusies overgehouden.

1. Er zal in oktober a.s. een beleidsdocument over het Vastgoed van de gemeente Woerden in de raad worden behandeld. Daarbij zullen de diverse panden in categorieën worden ingedeeld. Er is geen duidelijkheid of de categorisering van de wethouder en die van de door het college overgenomen CDA-motie, strijdige uitkomsten zullen opleveren.
2. De verkoop van het Arsenal heeft een onduidelijke status. Eerder heeft de wethouder uitgesproken dat de verkoop wordt voortgezet.

De uitkomst van deze raadsvergadering voedt onze onzekerheid over de toekomst van het Arsenal.

Allereerst is onduidelijk of de verkoop van het Arsenal zal worden voortgezet, zonder dat het vastgoedbeleid door de raad is vastgesteld. Uit informele contacten maken wij op dat dit het geval is. Dat betekent dat de overwegingen van de raad (een culturele bestemming aan het Arsenal geven) nauwelijks of niet in de overwegingen betrokken zullen worden. Dit blijkt ook uit opmerkingen van de wethouder dat hij de opdracht van de raad om te *verkopen* blijft uitvoeren. De enige (potentiële) koper waarvan wij weten dat hij een culturele bestemming wil realiseren, is Coen van Riet.

Bovendien is er na de Atelierdag op 15 december 2011, waarin, in samenspraak, een begaanbaar pad werd uitgezet om te komen tot verkoop onder het gelijktijdig realiseren van een culturele bestemming, niets meer met de opbrengst van die dag gedaan. De huidige bestemming laat een culturele bestemming vrijwel niet toe en er is voor zover wij kunnen nagaan door de gemeente geen enkele stap gezet om te komen tot een wijziging van het bestemmingsplan, waarmee een culturele invulling naderbij wordt gebracht.

De initiatiefgroep Arsenal is van mening dat het Arsenal moet worden teruggegeven aan de samenleving. *Het Arsenal is van ons allemaal*. De gemeentelijke overheid wordt geacht als een goed huisvader namens de samenleving voor dit pand te zorgen, zodat onze generatie het weer kan doorgeven aan een volgende generatie. Het Arsenal is een rijksmonument van 250 jaar oud en

vergelijkbaar met het oude stadhuis, thans stadsmuseum, of de molen De Windhond. Als het gemeentebestuur van mening is dat hij die taak niet langer zelf wil of kan uitvoeren, zou het pand in een door de overheid begeleid proces aan de samenleving moeten worden overgedragen en niet aan een commerciële marktpartij worden verkocht.

Een commerciële koper kan het pand namelijk elke andere bestemming geven of het doorverkopen aan een derde. Eventuele clausules tot terugverkoop aan de gemeente voorkomen dat niet. Immers als de gemeente t.z.t. niet in staat of bereid is de dan geldende marktwaarde te betalen, kan een andere marktpartij het Arsenaal kopen en er een niet-culturele bestemming aan geven.

Als u niet langer voor het Arsenaal wilt zorgen, zou het naar ons oordeel aan een (beheers)stichting moeten worden overgedragen, die is samengesteld uit de Woerdense bevolking. Daarbij zien wij dan twee varianten:

1. in beheer geven, waarbij de gemeente wel juridisch eigenaar blijft, maar geen beheersverantwoordelijkheid meer heeft;
2. verkoop aan de genoemde stichting tegen een symbolische prijs, met de opdracht het gebouw te restaureren en exploiteren met een culturele bestemming.

In bijlage doen wij u een plan van aanpak toekomen dat een van deze varianten nader onderzoekt, Hierover willen wij graag met u van gedachten wisselen.

Wij hopen dat u ons wilt uitnodigen voor een gesprek over de mogelijkheden die ons plan biedt, om de gemeente van een taak te ontlasten (*de slanke overheid*) en de samenleving uit te dagen haar verantwoordelijkheid te nemen (*de sterke samenleving*).

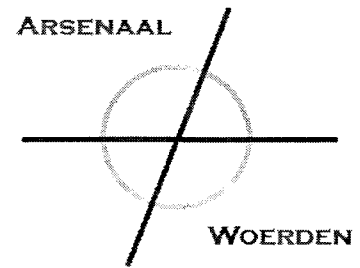
Wij hopen op een spoedige uitnodiging.

Met vriendelijke groet
Namens de initiatiefgroep Arsenaal

Lex Albers
Voorzitter
initiatiefgroep Arsenaal

Bijlage: plan van aanpak Arsenaal

Het Arsenaal is van ons allemaal Plan van aanpak



Inleiding

Sinds begin 2011 staat het Arsenaal leeg. Het gebouw vertoont grote slijtage. Er is in de afgelopen jaren minimaal onderhoud aan gepleegd. De poging tot verkoop van het gebouw in 2011 is mislukt. Begin 2012 werden grote hoeveelheden asbest in het pand aangetroffen, waarvan nog niet duidelijk is of het verwijderd moet worden. Zowel de mislukte verkoop als de vondst van asbest heeft tot politieke ophef geleid. Recent is een onderzoek door het gemeentebestuur gepresenteerd dat op 31 mei 2012 in de raad is besproken.

Het beleid van de gemeente is om vastgoed af te stoten. Dit geldt dus ook voor het Arsenaal. De initiatiefgroep Arsenaal heeft in 2011 een plan ontwikkeld om het gebouw exploitabel te maken en terug te geven aan de samenleving. Gegeven het gemeentelijke beleid is in 2011 getracht dit te realiseren door het pand te laten aankopen door Coen van Riet. Dit proces is (na een jaar nog steeds niet met succes afgerond. De initiatiefgroep wil daarom een alternatief onderzoeken om het gebouw alsnog rendabel te exploiteren.

Doelstelling

Doelstelling is een duurzame oplossing die het voortbestaan van het Arsenaal voor langere tijd waarborgt en er een maatschappelijke invulling aan geeft.

Voorwaarden

Daarbij moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:

- Slechts omkeerbare aanpassingen aan het gebouw aanbrengen
- Een toegankelijk, levend gebouw (veel bezoekers en veel activiteiten)
- Kostenneutraal voor de overheid
- Deels museale functie
- Participatie van de samenleving bij de ontwikkeling van plannen
- Behoud van het cultureel erfgoed

Stakeholders

Bij het ontwikkelen van plannen moet rekening worden gehouden met de belangen van diverse partijen:

- Gemeente Woerden
- Omwonenden van het Arsenaal
- Inwoners van Woerden

- Culturele instellingen (waaronder Stadsmuseum)
- Ondernemers
- Vrijwilligers

Initiatiefgroep Arsenaal

De initiatiefgroep Arsenaal is in mei 2011 opgericht om te bevorderen dat het Arsenaal een duurzame culturele invulling krijgt en exploitabel is.

De groep bestaat uit de volgende personen

- Lex Albers
- Gerard Kremers
- Frits Bugter
- Piet Veerman
- Rachel Hanegraaf
- Bernt Feis

In juni 2011 is de publiciteit gezocht met een invullingsplan en is ook contact met de gemeente gelegd (dit laatste overigens zonder resultaat).

De initiatiefgroep Arsenaal heeft goede contacten met andere culturele instellingen in Woerden, die ons initiatief toejuichen. Diverse ondernemers hebben bij de initiatiefgroep Arsenaal gemeld mogelijkheden te zien om commerciële activiteiten in het Arsenaal te ontplooien. Enkeligen hebben de locatie in 2011 samen met ons bezocht.

Woerdenaren reageren overwegend positief en blijken betrokken te willen te worden bij het ontwikkelen van plannen voor het Arsenaal. In een enquête in 2011 van de Woerdense Courant werd zeer positief gereageerd op onze plannen. We zien dit als een goede basis, die verder uitgebouwd kan worden.

De tussenstand en voorlopige conclusies

Nadat Coen van Riet in juni 2011 met ons contact had opgenomen, heeft de initiatiefgroep zich als loyale partner naar hem opgesteld. Er leek sprake van een win-win-situatie: Coen van Riet zou het pand kopen en exploiteren en ook de door de initiatiefgroep voorgestelde culturele invulling realiseren. Het verkoopproces heeft echter nog steeds niet tot resultaat geleid en evenmin is er voortgang geboekt op het realiseren van een culturele invulling.

Door de langdurige leegstand daalt de waarde van het gebouw verder. De loop is eruit en voor er weer een sluitende exploitatie verwacht kan worden, moet een exploitant zeker 2 jaar met verlies draaien om de loop er weer in te krijgen.

Indicatief is het gebouw door de gemeente voor rond de 1,5 miljoen euro in de markt gezet. Diverse financieringsmodellen tonen echter aan dat het gebouw voor die prijs naar verwachting niet te exploiteren valt,

1. omdat de bestemming te beperkt is ; de functie die de Van Dijkgroep (VDG) er uitoefende werd gedoogd, maar is niet toegestaan binnen het bestemmingsplan;
2. omdat er hoogstwaarschijnlijk veel asbest verwijderd moet worden. Uit onderzoek is gebleken dat verwijdering van asbest ca. € 500.000 zal gaan kosten.
3. omdat er ook nog verbouwd moet worden om het weer gebruiksklaar te maken. Het gebouw is volstrekt uitgewoond; de verbouwing uit 1977 heeft significante beschadigingen aangebracht. Een verbouwing om het gebouw weer geschikt te maken voor gebruik zal tonnen gaan kosten (bovenop de kosten van verwijdering van asbest).

Het Arsenaal lijkt daarom thans moeilijk verkoopbaar in deze economisch slechte tijd, in deze bouwkundige toestand (uitgewoond en vol met asbest) en als gevolg van de langdurige leegstand. Ofwel de verkoopprijs gaat fors omlaag of er is nauwelijks of geen garantie meer op een culturele invulling.

Het alternatief van de initiatiefgroep Arsenaal

De initiatiefgroep heeft daarom een alternatief traject voor ogen, dat de gemeente niets kost en op termijn een betere opbrengst in het vooruitzicht stelt en de samenleving in samenspraak met de markt de uitdaging biedt er een mooi gebouw van te maken waaraan de samenleving tot in lengte van jaren plezier kan beleven.

1. *De gemeente verkoopt het gebouw nu niet. In principe kost dat de gemeente niets, want het gebouw staat weliswaar op de balans van de gemeente, maar er wordt voor zover we weten, niet op afgeschreven.*
2. *Het Arsenaal wordt aan een beheersorganisatie (op te richten stichting) overgedragen, die de benodigde wijziging van de bestemming begeleidt, financiers zoekt, het Arsenaal verbouwt en gaat exploiteren.*

Opdracht aan de beheersorganisatie: het gebouw moet een culturele bestemming krijgen. Andere functies mogen erin, om die culturele bestemming exploitabel te maken. Bij culturele bestemming valt te denken aan museum, informatiecentrum, zalenverhuur aan maatschappelijke organisaties, zalenverhuur voor feesten en partijen, alles tegen niet-commerciële tarieven. De overige functies (kantoren, horeca) dienen om de culturele functies financieel mogelijk te maken. De beheersorganisatie zoekt een of meer financiers, die bereid zijn de verbouwing te financieren. Daarvoor is wellicht nog een garantiestelling nodig van de gemeente, een bank, een verzekeringsmaatschappij of een borgtocht.

3. *De beheersorganisatie garandeert dat vanaf de datum in beheer geven de gemeente geen kosten meer heeft aan het Arsenaal.*

4. *De beheersorganisatie stelt een bedrijfsplan op, dat de verbouwingkosten kan dekken en de meerjaren-onderhoudskosten (jaarlijks reservering ca. € 35.000) van de gemeente overneemt.*

5. *De beheersstichting sluit overeenkomsten met exploitanten.*

De initiatiefgroep wil graag dat de gemeente in overleg met partijen uit de samenleving meewerkt bij een serieus onderzoek naar deze benadering.

Hoe verder?

In 2011 zijn veel nuttige contacten gelegd en interessante ideeën opgedaan. Nu de verkoop in een impasse lijkt te raken, wil de initiatiefgroep graag tijd van de gemeente om te onderzoeken of als alternatief voor verkoop van het Arsenaal, een voor de gemeente kostenneutrale exploitatie mogelijk is. Er worden inmiddels ondernemende Woerdenaren benaderd om in een op te richten stichting plaats te nemen.

In elk geval moet daarbij rekening worden gehouden met de volgende factoren:

- de in dit rapport gestelde voorwaarden
- financiële haalbaarheid
- beperkingen voortvloeiend uit het karakter van het gebouw
- geldende wet- en regelgeving en bestemmingsplannen
- verenigbaarheid van activiteiten
- omgevingsfactoren
- gevonden asbest
- noodzakelijke verbouwingen

We zouden hier graag 9 maanden tijd voor krijgen:

- Om onze aanwezigheid in de media te vergroten en de interactie met de Woerdense bevolking te intensiveren (3 maanden)
- Om tot oprichting van de beheersstichting te komen (3 maanden)
- Om een bedrijfsplan op te stellen waaruit blijkt of het plan ook financieel haalbaar is
- Om de kosten van verbouwing nader te onderzoeken
- Om ondernemers de kans te geven hun plannen toe te lichten (3 maanden)
- Om het bestemmingsplan van het gebouw te wijzigen zodat de door ons gewenste functies erin gerealiseerd kunnen worden (6 maanden)

- Om contacten te leggen met subsidiegevers en organisaties die monumentale gebouwen kunnen helpen in hun oude luister te herstellen (de eerste contacten met de Vereniging Hendrick de Keyser zijn gelegd). (6 maanden)

Na deze periode van 9 maanden wil de initiatiefgroep Arsenaal graag in overleg met de gemeente Woerden beoordelen hoe het dan gedetailleerde plan zal worden uitgevoerd.

Namens de initiatiefgroep Arsenaal

Lex Albers

Voorzitter

02-06-2012