

Aan de wethouder Kunst en Cultuur,  
Aan de wethouder Gemeentelijk Vastgoed  
en de leden van de Raadscommissies Financiën en JC  
Stadhuis, Amstel 1  
1011 PN Amsterdam

**16 februari 2018**

**Advies Cultureel Vastgoed**

Geachte mevrouw Kukenheim, geachte heer Litjens, geachte leden van de gemeenteraad,

In de vergadering van de raadscommissie Jeugd en Cultuur op 11 januari jongstleden hebben verschillende insprekers aandacht gevraagd voor de penibele positie van het Pianola Museum. De gemeente was van plan het pand te verkopen, omdat de activiteiten 'geen beleidsdoel' dienen. Deze conclusie van het college is gebaseerd op de afwijzingen die het Pianola Museum voor achtereenvolgende kunstenplannen heeft ontvangen. Zowel de Amsterdamse Kunstraad als het Amsterdams Fonds voor de Kunst waren van mening dat de aanvraag van het Pianola Museum in afweging met honderden andere aanvragen in het kader van het kunstenplan te kort kwam. Ten gevolge van deze afwijzingen concludeert het college dat er nu geen sprake is van een cultureel beleidsdoel. De kunstraad meent dat het culturele veld groter is dan de instellingen die na een strenge toets worden toegelaten tot het kunstenplan. Naast de gevestigde cultuur is sprake van kleinschalige, soms vernieuwende, vaak door bezielde particulieren en makers gedragen initiatieven.

Door tussenkomst van Stadsdeel Centrum wordt een oplossing voor het Pianola Museum gevonden, waarmee de unieke collectie muziekrollen lijkt te zijn veilig gesteld. In het actualiteitsdebat dat in de gemeenteraad op 15 februari is gevoerd, kwamen veel vragen boven over de connectie tussen de Uitwerking Spelregels Vastgoed en het cultuurbeleid. In dit ongevraagde advies belicht de kunstraad drie facetten van deze materie.

- het afstoten van panden waarin culturele activiteiten plaatsvinden
- het invoeren van een kostprijsdekkende huur voor cultuurpanden
- het onderhoud van gemeentelijke cultuurpanden

### *Vastgoedstrategie*

Invoering van de Spelregels Vastgoed (2015) heeft vergaande consequenties voor het Kunst- en Cultuurbeleid van Amsterdam en vergt een forse verhoging van het cultuurbudget naast het budget voor het kunstenplan. Nu alle cultuurpanden zijn ondergebracht bij de rve Vastgoed, is het voor de rve Kunst en Cultuur onmogelijk een kostendekkende vastgoed portefeuille cultuur te beheren. Opbrengst uit verkoop vloeit op basis van politieke afspraken naar de algemene middelen. De kosten voor onderhoud, stijgende huurprijzen komen voor rekening van Kunst en Cultuur. Nieuwe beleidsdoelen die via gemeentelijk vastgoed kunnen worden bereikt, komen ten laste van de cultuurbegroting, die los van het broedplaatsenbeleid, geen middelen heeft om nieuwe initiatieven te steunen.

Een vastgoedbeleid dat alleen gaat over kostprijsdekkende huren en het afstoten van onroerend goed, ontkent in de ogen van de kunstraad de culturele dynamiek in de stad. Het faciliteren van vastgoed aan kunstenaars en culturele instellingen behoort tot het beleidsinstrumentarium van het cultuurbeleid, net zozeer als het verstrekken van subsidie een beleidsinstrument is. De culturele sector van Amsterdam is veel groter dan de 154 instellingen die onderdeel uitmaken van het vierjarige kunstenplan. De betrokkenheid van het gemeentebestuur bij de culturele infrastructuur, stopt niet bij het kunstenplan.

#### *1. Het afstoten van panden waarin culturele activiteiten plaatsvinden*

Het gemeentebestuur heeft besloten naast de eigen huisvesting alleen nog vastgoed te behouden dat bestemd is voor een specifiek beleidsdoel, zoals onderwijs, sport, welzijn of cultuur. Ander, commercieel verhuurd, vastgoed dat nu in eigendom van de gemeente is, zoals winkels, verhuurde kantoren of bedrijfsruimten wordt afgestoten. De afdeling vastgoed plaatst deze gemeentelijke panden op een lijst van panden die in aanmerking komen voor verkoop, de 'leurlijst'. De panden worden afgestoten, tenzij een van de beleidsafdelingen het pand claimt. Deze claim is echter niet vrijblijvend. Als het gaat over cultuurpanden, wordt de beleidsafdeling Kunst en Cultuur financieel verantwoordelijk voor het pand. Huurschulden of achterstallig onderhoud – en van achterstallig onderhoud is in veel gemeentelijke panden sprake – moeten dan uit het cultuurbudget worden betaald. Het is onwenselijk en bovendien praktisch onmogelijk dat de afdeling Kunst en Cultuur financieel verantwoordelijk wordt voor de panden die zij claimt. Het geld van de cultuurbegroting zit immers grotendeels vast in het vierjarige kunstenplan.

**Advies:** In de huidige gang van zaken ontbreekt de regie. De gemeenteraad zou moeten vaststellen welke culturele beleidsdoelen de afdeling Vastgoed moet dienen en niet omgekeerd. In het licht van de gestegen waarde van het vastgoed in de binnenstad en de noodzaak culturele en maatschappelijke functies in het centrum te behouden,

adviseert de kunstraad gemeentelijke panden waarin artistieke en kunstzinnige activiteiten plaatsvinden te behouden voor de stad, en elders op de gemeentelijke begroting compensatie te vinden voor de huurders.

### *2. Het invoeren van een kostprijsdekkende huur voor cultuurpanden*

Ten gevolge van de Wet Markt en Overheid moet de gemeente bij verhuur een kostprijsdekkende huur hanteren. Bij een kostprijsdekkende huurprijsystematiek berekent de gemeente kapitaallasten (rente en afschrijving), zakelijke lasten (verzekeringen, belastingen e.d.) en (reservering voor) planmatig onderhoud door aan de huurders. De gemeente Amsterdam rekent daarnaast een risico-opslag voor leegstand en derving voor dubieuze debiteuren door.<sup>i</sup> Het totaal van deze kosten vormt de kostprijs. De huren zijn tot op heden maatwerk geweest per instelling. Om te voorkomen dat de invoering van de nieuwe systematiek ten koste gaat van de subsidie voor culturele instellingen, adviseerde de kunstraad reeds in 2014 een budgetneutrale invoering van een nieuwe huurprijsystematiek, voor iedere individuele instelling én voor het totale cultuurbudget.<sup>ii</sup>

Het invoeren van een kostprijsdekkende huur voor kunstenplaninstellingen die in een gemeentelijk pand werken is uitgesteld tot het begin van het volgende kunstenplan in 2021. Huurverhogingen worden tijds aan de instellingen doorgegeven, zodat zij een hoger subsidiebedrag kunnen aanvragen. Aangezien de invoering van de Spelregels Vastgoed niet bedoeld is als bezuiniging, zal het plafond van het kunstenplan met een evenredig bedrag verhoogd moeten worden. Voor CAWA-ateliers geldt een compensatieregeling voor de huurverhoging ten gevolge van de invoering van de kostprijsdekkende huur tot 1 januari 2020. Voor de periode daarna zal het stadsbestuur na de vorming van een nieuwe coalitie een nieuwe afweging maken.<sup>iii</sup> Ook hier verwacht het college dat instandhouding van de IJzeren Voorraad 'hoge compensatiesommen kan vergen'. Voor kunstenaars en kleine culturele instellingen die nu in gemeentelijke panden werken, maar geen subsidie van de gemeente ontvangen, zijn geen compenserende maatregelen getroffen.

**Advies:** De overgang van een culturele beleidshuur naar een kostprijsdekkende huur moet budgettair neutraal gebeuren. Niet alleen voor de kunstenplaninstellingen, ook voor de CAWA-ateliers en kleine incidenteel gesubsidieerde instellingen. De navenante stijging van het cultuurbudget zal in een coalitieakkoord geregeld moeten worden.

### *3. Onderhoud gemeentelijke cultuurpanden*

Voordat de kostprijsdekkende huur wordt ingevoerd, dient de startsituatie goed op orde te zijn. De gemeente Amsterdam geeft in de Voorjaarsnota 2016 aan: 'Voor het uitvoeren van het beleid voor groot onderhoud en het op orde brengen van de begroting Gemeentelijk Vastgoed zijn momenteel onvoldoende middelen beschikbaar.'<sup>iv</sup> Achterstallig onderhoud, dat niet uit een MOP-reservering

(meerjarenonderhoudsplan) kan worden gedekt, mag niet ten laste komen van de subsidie voor het kunstenplan of de begroting voor Kunst en Cultuur.

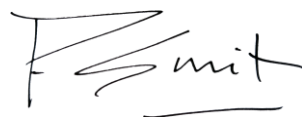
**Advies:** Na een nulmeting moeten er incidentele middelen ter beschikking worden gesteld om het achterstallig onderhoud weg te werken, vóórdat de kostprijsdekkende huur ingaat.

Kunst gedijt goed bij leegstand en krimp. Daar heeft Amsterdam in het verleden volop van geprofiteerd. De kunstraad benadrukt dat nu de stad groeit en bloeit de gemeente verantwoordelijkheid moet nemen en moet voorkomen dat de minder kapitaalkrachtige artistieke initiatieven het afleggen onder de druk van beleggers en vastgoedpartijen. De gemeente moet de regie weer nemen bij het vaststellen van culturele beleidsdoelen, culturele huurders compenseren voor de kostprijsdekkende huurverhoging en incidenteel budget beschikbaar stellen om nieuwe initiatieven in gemeentelijke panden mogelijk te maken en achterstallig vastgoedonderhoud weg te werken.

In de hoop u van dienst te kunnen zijn met dit advies.

Namens de Amsterdamse Kunstraad,

Met vriendelijke groet,



Paulette Smit  
vicevoorzitter



Guikje Roethof  
algemeen secretaris

---

<sup>i</sup> Vaststellen Spelregels Gemeentelijk Vastgoed 13 november 2015.

<sup>ii</sup> Verkenning 2014 van de Amsterdamse Kunstraad, pagina 93.

<sup>iii</sup> Brief college van B en W Huidige situatie rond IJzeren Voorraad CAWA-ateliers en broedplaatsen van 30 januari 2018.

<sup>iv</sup> Gemeente Amsterdam, Voorjaarsnota 2016 (mei 2016), pagina 72.