

Collegevoorstel

Onderwerp	Besluitvorming verlenging erfpachtovereenkomst atelierhuisjes Herengracht 2-24
Eenheid/team	CZ Adviespool
Zaakkenmerk	Z/26/261099
Documentkenmerk	D/26/857053
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	G.J. Overmeen-Bakhuis
Datum vergadering	

Toelichting voor de openbare besluitenlijst

Het college besluit de erfpacht voor de atelierhuisjes aan de Herengracht 2–24 met Huize Almelo voort te zetten tot en met 2030 tegen een marktconforme prijs van € 72.500,- exclusief btw per jaar (prijspeil 2023). De financiële dekking wordt betrokken bij de zomerrapportage 2026 en de begroting 2027.

Voorgesteld besluit

1. De erfpacht met Landgoed Huize Almelo voor de atelierhuisjes aan de Herengracht 2–24 voort te zetten tot en met 31 december 2030.
2. In te stemmen met een marktconforme prijs (inclusief gedeerde inkomsten) van € 72.500,- exclusief btw per jaar (prijspeil 2023).
3. De financiële consequenties van deze verlenging te betrekken bij de zomerrapportage 2026 en de begroting 2027.
4. Landgoed Huize Almelo te informeren over dit besluit en openstaande vragen van het werkbezoek met bijgaande brief (D/26/857053).

Inleiding

De atelierhuisjes aan de Herengracht 2–24 staan op gronden van Landgoed Huize Almelo en zijn sinds 1969 door de gemeente Almelo in erfpacht verkregen. De erfpacht is destijds aangegaan voor een periode van 15 jaar met een recht op voortzetting voor 35 jaar en liep feitelijk tot 2019. Sinds het aflopen van de erfpachttermijn wordt met Landgoed Huize Almelo gesproken over voortzetting. Zij hebben voorgesteld de erfpacht voort te zetten tegen een marktconforme prijs, waarbij ook gedeerde inkomsten worden betrokken. Indien de gemeente de erfpacht niet wil voortzetten, dienen de panden terug geleverd te worden aan Huize Almelo.

Door de erfpacht voort te zetten tot en met 2030 kan de gemeente de huidige exploitatie van de atelierhuisjes continueren en wordt voorkomen dat het complex op korte termijn leeg en ontruimd moet worden opgeleverd. Daarnaast biedt het de ruimte om een helder beleidskader

voor atelierhuisvesting te ontwikkelen, in lijn met de Cultuur- en Erfgoedvisie 2025–2035 Almelo "Ruimte voor Reuring".

Op 9 september 2025 heeft het college een bezoek gebracht aan Huize Almelo. Tijdens deze bijeenkomst is naast de erfpacht nog een aantal andere zaken besproken. Ook op deze onderwerpen wordt met de bijgaande brief een reactie gegeven aan Huize Almelo.

Beoogd effect

Het voortzetten van de erfpacht zorgt ervoor dat de gemeente de atelierhuisjes kan blijven exploiteren en bestaande huurovereenkomsten kan respecteren. Daarnaast ontstaat tijd om een structurele oplossing voor de toekomst van de atelierhuisjes te ontwikkelen en een helder beleidskader voor atelierhuisvesting op te stellen, passend bij de ambities uit de Cultuur- en Erfgoedvisie 2025–2035 "Almelo Ruimte voor Reuring".

Argumenten voor

1.1 Voortzetten voorkomt beëindiging van de erfpacht en ontruiming van het complex

Landgoed Huize Almelo heeft aangegeven dat zij de panden terug geleverd wil hebben wanneer geen besluit wordt genomen over de erfpacht. Hierdoor zou de gemeente het complex leeg moeten opleveren.

1.2 Voortzetten biedt tijd voor een structurele oplossing voor de toekomst van het complex

Door de erfpacht voort te zetten tot en met 2030 ontstaat ruimte om in overleg met het Landgoed en de gebruikers van de ateliers een toekomstscenario uit te werken.

1.3 Continuïteit voor huidige huurders en gebruikers van de ateliers

Voortzetting voorkomt onzekerheid voor de huidige huurders en gebruikers van de ateliers en voorkomt mogelijke juridische procedures rond ontruiming.

1.4 De voortzetting biedt ruimte om atelierbeleid uit te werken

Voortzetting tot 2030 geeft de gemeente de tijd om, in lijn met de Cultuur- en Erfgoedvisie 2025–2035 "Almelo Ruimte voor Reuring", een helder beleidskader voor atelierhuisvesting te ontwikkelen. Hierdoor kan een weloverwogen keuze worden gemaakt over de toekomstige rol van de atelierhuisjes en de positie van kunstenaars en creatieve makers in de stad.

2.1 Een marktconforme prijs is passend bij de waarde van de locatie

De huidige canon bedraagt circa € 2.450,- per jaar. Dit bedrag is niet meer marktconform en staat niet in verhouding tot de waarde van de locatie en de panden.

4.1 Huize Almelo heeft vragen gesteld die nog beantwoord moeten worden

Tijdens de bijeenkomst van 9 september 2025 is een aantal onderwerpen besproken. Het college geeft met de brief een reactie op de besproken onderwerpen.

Kantttekeningen

1.1 De erfpachtcanon stijgt aanzienlijk

De canon is decennialang nauwelijks aangepast, waardoor een aanzienlijk verschil is ontstaan met een marktconforme vergoeding. Het door Landgoed Huize Almelo voorgestelde bedrag is bedoeld om deze achterstand te corrigeren. Alternatief voor voortzetting is beëindiging van de erfpacht, waarna de gemeente het complex leeg en ontruimd zou moeten opleveren. Dit zou naar verwachting leiden tot aanzienlijke juridische en organisatorische kosten en onzekerheid voor de huidige gebruikers van de ateliers. In dat licht bezien is verhoging van inkomsten voor Huize Almelo een verdedigbare oplossing.

1.2 De voortzetting is een tijdelijke oplossing

De voortzetting tot en met 2030 is bewust gekozen om voldoende tijd te creëren voor het uitwerken van een structurele visie op atelierhuisvesting in Almelo. In deze periode kan de gemeente, in samenhang met de Cultuur- en Erfgoedvisie 2025–2035 “Almelo Ruimte voor Reuring”, bepalen welke rol zij in de toekomst wil spelen in het faciliteren van werkruimten voor kunstenaars en creatieve makers en welke positie de atelierhuisjes daarin innemen.

3.1 Voor deze kosten is momenteel geen structurele dekking beschikbaar

Omdat er geen structureel budget beschikbaar is, worden de financiële consequentie betrokken bij de zomerrapportage 2026 en de begroting 2027. De voortzetting van het gebruik biedt de gemeente de tijd om in samenhang met het toekomstige atelierbeleid en de positie van de atelierhuisjes binnen het gemeentelijk vastgoed, een structurele afweging te maken over de financiering en exploitatie van het complex.

Kosten, opbrengsten en dekking

De erfpachtcanon bedraagt € 72.500,- exclusief btw per jaar (prijsspeil 2023). Op dit moment is er geen structurele dekking beschikbaar voor deze kosten binnen de gemeentelijke begroting. De financiële consequenties dienen daarom betrokken te worden bij de zomerrapportage 2026 en de begroting 2027.

Uitvoering

Na besluitvorming door het college wordt met Landgoed Huize Almelo een overeenkomst opgesteld voor de voortzetting van de erfpacht. Team Vastgoed is verantwoordelijk voor het voorbereiden, uitwerken en formaliseren van de voortzetting van de erfpacht, inclusief de afstemming met Landgoed Huize Almelo en de administratieve verwerking daarvan. Na ondertekening wordt de voortzetting administratief verwerkt en worden de huidige huurders geïnformeerd. Daarnaast wordt gestart met het uitwerken van een beleidskader voor atelierhuisvesting, in samenhang met de Cultuur- en Erfgoedvisie 2025–2035 “Ruimte voor Reuring”. Daarbij wordt gekeken naar de toekomstige rol van de gemeente in het faciliteren van atelier- en werkruimten voor kunstenaars en creatieve makers.

Bijlage(n)

Brief rentmeester Landgoed Huize Almelo d.d. 9 december 2025 (D/26/858054)

Uitgaande brief (D/26/857053)

Procesinformatie*Intern overleg*

Het voorstel is afgestemd met vastgoed, communicatie en financiën.

Afstemming met portefeuillehouder

Het voorstel is afgestemd met portefeuillehouder Overmeen-Bakhuis.

Directie-advies

B&W voorstel standaard.

Communicatie over het besluit

Regulier.