

Naam: F Tibben
Datum: 13 april 2022
Team/teamonderdeel: BV Financiën/VE-T

Collegevoorstel

Onderwerp	Höfkeshuus / Stedelijk Museum
Advies	Bespreekstuk
Is er een uiterste behandeldatum?	Ja, 19 april 2022
Portefeuillehouder	J.M. van Rees
Openbaar	Niet openbaar
Raadsvoorstel of raadsbrief	n.v.t.

Toelichting voor de openbare besluitenlijst:

N.v.t.

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met het voeren van onderhandelingen met zowel de eigenaar van het pand aan de Grotestraat 62 in Almelo, kadastraal Stad-Almelo, sectie B, nummer 11556, als met het bestuur van het Stedelijk Museum, inzake de mogelijkheden om een verhuizing van het Stedelijk Museum naar de Grotestraat 62 te realiseren.
2. Hierbij de navolgende kaders mee te geven:
 - a. Verwerving van het pand van de Grotestraat 62 door de gemeente;
 - b. Gebruik van het pand door de Stichting Museum Heemkunde Almelo middels verhuur of erfpacht, tegen een vergoeding die ten minste gelijk is aan de gemiddelde gemeentelijke kapitaallasten over een periode van 40 jaar (excl. indexatie).
 - c. Een bijdrage van maximaal € 150.000 uit de cultuurimpuls als gemeentelijke bijdrage in de verhuis- en verbouwingskosten van het museum.
 - d. Eventueel een bedrag van € 100.000 euro uit het zesde corona compensatiepakket van het Rijk (versterking lokaal cultuuraanbod) in te zetten als gemeentelijke bijdrage in een ingroeipad voor het Stedelijk museum, e.e.a. afhankelijk van de businesscase.
 - e. De kosten in verband met de noodzakelijke restauratie van de grisaille worden volledig gedekt vanuit provinciale subsidies en voor zover hiervoor cofinanciering nodig is door een bijdrage van het Stedelijk Museum.
 - f. Een sluitende businesscase voor het Stedelijk Museum, waarbij er:
 - i. Voldoende zekerheid bestaat over de dekking van de eenmalige verhuis- en verbouwkosten;
 - ii. Voldoende zekerheid bestaat over een rendabele exploitatie van het museum op zowel de korte als de langere termijn;
 - iii. Voldoende zekerheid bestaat over de kosten voor de renovatie van de grisaille, de dekkingsmogelijkheden van het museum en de eerder reeds mondeling toegezegde bijdrage van de provincie voor de restauratie in het kader van de provinciale subsidiemogelijkheden.
 - g. Perspectieven ten aanzien van een nieuwe bestemming van de locaties Prinsenstraat 13 / korte Prinsenstraat 2, kadastraal Stad-Almelo, sectie B, nummer 9986, te verkennen en mee te laten wegen in de besluitvorming.
3. De algemeen directeur opdracht te geven om de onderhandelingen te voeren en mandaat te verlenen om indien noodzakelijk in het licht van de onderhandelingen in beperkte mate af te

wijken van bovenstaand onderhandelingskader, onder voorbehoud van latere instemming door het college.

Inleiding

Het Höfkeshuis betreft een rijksmonumentaal pand uit 1775 en is gelegen in het hoofdwinkelgebied van het centrum van Almelo. Het object is thans in gebruik als winkelruimte op de begane grond en woonruimte op de verdieping. Op de verdieping bevindt zich een grote wandschildering die dringend restauratie behoeft. De gemeente Almelo is een juridisch traject gestart om de eigenaar van het pand te bewegen om tot restauratie van de wandschildering over te gaan.

Voor de restauratie van de wandschildering zijn subsidies beschikbaar. Echter voorwaarde voor het aantrekken van deze subsidies is dat het object publiek toegankelijk is. Omdat het huidige gebruik als winkel- en woonruimte het onmogelijk maakt om een beroep te doen op voor de restauratie van cultureel erfgoed beschikbare subsidies is het wenselijk om te onderzoeken welke andere invulling er mogelijk is om een beroep op deze subsidie mogelijk te maken.

De eigenaar van het pand blijkt bereid om het pand te verhuren of te verkopen, tegen marktconforme condities. De Stichting Museum voor Heemkunde Almelo, exploitant van het Stedelijk Museum, ziet mogelijkheden om het gemeentemuseum te verhuizen naar de locatie van het Höfkeshuis en zo invulling te geven aan een openbare museale functie van het pand. De huidige locaties Prinsenstraat / Korte Prinsenstraat zouden alsdan worden verlaten.

Publieke toegankelijkheid van het Höfkeshuis en met name de mogelijkheid om de unieke grisaille als onderdeel van het Stedelijk Museum aan een breder publiek te tonen, heeft belangrijke meerwaarde voor Almelo als stad. Het college wordt daarom voorgesteld om onderhandelingen met de betrokken partijen te starten en daarmee te onderzoeken in hoeverre verhuizing van het Stedelijk Museum naar de Grotestraat 62 haalbaar is.

In het voortraject zijn reeds diverse mogelijkheden en de ruimtelijke en financiële consequenties hiervan verkend. Op basis hiervan geeft het college een onderhandelingskader mee.

Verkrijging van het pand aan de Grotestraat 62

Om het pand Grotestraat 62 beschikbaar te krijgen voor het Stedelijk Museum zou het pand door het Stedelijk Museum moeten worden gehuurd dan wel door de gemeente moeten worden aangekocht en vervolgens tegen een vergoeding ter beschikking moeten worden gesteld aan het Stedelijk Museum. Hieronder worden beide mogelijkheden verkend.

Huur door Stedelijk Museum

Het door de stichting beoogde gebruik betreft gebruik als museum. Indien de stichting het pand van de huidige eigenaar gaat huren dan zal dit moeten plaatsvinden tegen huurtarieven die gebaseerd zijn op de marktwaarde van het pand in zijn huidige bestemming van winkel- en woonruimte. Deze huursom zal fors hoger liggen dan de huurwaarde die aan gebruik als museum kan worden toegedacht en die het museum kan bekostigen. De stichting zal hiervoor een beroep doen op de gemeente. Bij ondersteuning van het museum door de gemeente kunnen in een dergelijke situatie kanttekeningen worden geplaatst. De belangrijkste is dat de eigenaar van het pand op deze wijze in staat wordt gesteld om subsidie te ontvangen voor restauratie van de grisaille op de eerste verdieping (openbare functie), maar tegelijkertijd huurpenningen incasseert die gebaseerd zijn op gebruik van het pand in een commerciële setting (marktwaarde).

Aankoop door de gemeente Almelo en uitgifte aan het Stedelijk Museum

De stichting heeft onvoldoende middelen om zelf het pand te kopen. Een alternatieve optie is verwerving van het object door de gemeente Almelo gevolgd door uitgifte aan de stichting. Dit is vergelijkbaar met de huidige situatie voor het museum. Omdat in dat geval de gemeente eigenaar is van het pand is de langdurige openbare functie geborgd en kan er aanspraak worden gemaakt op de voor restauratie van de wandschildering beschikbare subsidies.

Het pand is door een door de gemeente ingeschakelde taxateur gewaardeerd op een waarde van € 900.000,- in zijn huidige staat en conform de huidige functie. Hierbij is geen rekening gehouden met eventuele restauratiekosten die de huidige eigenaar in de huidige situatie zou moeten betalen. Dit heeft een waardedrukkend effect. Het vigerende bestemmingsplan laat het gebruik als museum toe. In het bestemmingsplan wordt gesproken over bedrijfsmatige maatschappelijke dienstverlening. RO-technisch ligt dit op één lijn met de bibliotheek van Almelo waar een vergelijkbare invulling is gekozen. Dit betekent dat bij aankoop door de gemeente en gebruik als museum, het pand niet hoeft te worden afgewaardeerd aangezien de bestemming niet gewijzigd hoeft te worden.

Uitgifte aan het Stedelijk Museum – juridisch kader

Voor uitgifte aan het Stedelijk Museum zou gedacht kunnen worden aan diverse juridische constructies, variërend van huur, huurkoop of erfpacht. De Stichting voor Museum Heemkunde Almelo heeft onvoldoende middelen voor huurkoop. Deze optie valt om die reden af. De adviseur van de stichting stelt voor om het pand plus ondergrond in erfpacht van de stichting te geven. Daarbij wordt voorgesteld om via de erfpachtcanon alleen de financieringsrente van een hiertoe door de gemeente aangetrokken project specifieke lening bij het Stedelijk Museum in rekening te brengen. Met het Stedelijk Museum zou een lage, vaste erfpachtcanon kunnen worden afgesproken. Deze voorgestelde financieringsconstructie sluit echter onvoldoende aan bij de gangbare praktijk van de gemeente Almelo. Los van het feit dat integrale financiering (i.p.v. projectfinanciering) het uitgangspunt is in het gemeentelijke treasurybeleid, is er in de voorgestelde constructie sprake van afschrijvingslasten welke niet verhaald worden via de erfpachtcanon. De voorgestelde erfpachtconstructie wijkt verder op teveel onderdelen af van de algemene voorwaarden voor erfpacht die de gemeente hanteert. Erfpacht zou verkieslijk kunnen zijn wanneer hierdoor instandhoudingsrisico's voor de gemeente verminderen. Dit moet nader worden bezien.

In eerste analyse lijkt er geen noodzaak te zijn om te kiezen voor erfpacht, ook niet voor het Stedelijk Museum. De gemeente heeft de beleidsruimte om een aangepast huurbedrag in rekening te brengen en is niet verplicht tot indexatie. In het vastgoedbeleid heeft de raad een categorie 'Algemeen Belang' benoemd. De gedachte achter Algemeen Belang is dat deze objecten van algemeen nut zijn, een bijzondere status hebben en niet concurrerend zijn met commerciële functies. Voor vastgoed van Algemeen Belang hoeft om die reden geen marktconforme en/of kostendekkende huur te worden gerekend. De gemeente heeft er voor gekozen om het aantal objecten van Algemeen Belang beperkt te houden. Het huidige museum valt onder deze categorie (er wordt nu geen huur betaald), maar ook bijvoorbeeld Molen de Hoop of het museumtorentje aan de Egbert Gorterstraat. Om objecten te kunnen scharen onder het Besluit van algemeen belang is een raadsbesluit nodig en moet de gebruiker tenminste een ANBI-status of hiermee vergelijkbare status hebben. Daaraan wordt hier voldaan. De gemeente heeft daarmee juridisch de mogelijkheid om een huurbedrag te vragen dat passend is bij de exploitatie van het museum.

Uitgifte aan het Stedelijk Museum - Haalbaarheid

Het businessplan van het Stedelijk Museum laat zien dat een eventuele verhuizing goede perspectieven oplevert. Het museum ligt meer in de loop en de nieuwe locatie biedt kansen voor wisseltentoonstellingen etc. Alhoewel het businessplan ook een aantal elementen bevat die onzeker en/of optimistisch zijn is het getoonde ontwikkelingsperspectief, namelijk meer inkomsten, meer bezoekers en betere subsidiemogelijkheden, reëel.

Het businessplan laat zien dat het museum meer ruimte krijgt om inkomsten te genereren. Bezien moet worden of deze inkomsten voldoende kunnen zijn om de huur c.q. erfpacht van het nieuwe pand kunnen dekken. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Op dit moment is sprake van een gebruiksovereenkomst en betaalt het museum geen huur.

Onzekere factor zijn de verbouwingskosten. Wanneer het Stedelijk Museum haar intrek neemt in de Grotestraat 62 zal het gebouw op onderdelen aangepast en passend ingericht moeten worden. Niet bekend is wat de verhuis- en verbouwingskosten zullen zijn om het bestaande winkelpand geschikt te

maken als museum. In een eerder stadium is aangegeven dat het museum van de gemeente een bedrag van € 150.000 uit de cultuurimpuls als bijdrage voor de verhuis- en verbouwingskosten tegemoet zou kunnen zien. Dit bedrag is ook al opgenomen in de actualisatie cultuurvisie. Via subsidies en bijvoorbeeld crowdfunding zullen er verder voldoende middelen moeten worden gegenereerd om de kosten van verbouwing van het pand en restauratie van de grisaille te bekostigen.

Beoogd effect

De verhuizing van het Stedelijk Museum leidt ertoe dat het Stedelijk Museum op een aantrekkelijker locatie wordt gehuisvest. Verder wordt het aantrekken van subsidies voor restauratie en duurzaam behoud van een bijzondere wandschildering mogelijk gemaakt en krijgt de Grotestraat een kwaliteitsimpuls.

Argumenten voor

1.1 Dit draagt bij aan een betere bekendheid en meer bezoekersaantallen van het Stedelijk Museum.

Het bestuur van het Stedelijk Museum er in haar businessplan vanuit dat dat een verviervoudiging van het bezoekersaantal (van 2000 naar 8000 bezoekers per jaar) tot de mogelijkheden behoort.

1.2 De exploitatie van het Stedelijk Museum verbetert.

Doordat er meer ruimte is kunnen er meer -publiekstreckende- wisseltentoonstellingen worden georganiseerd en/of doelgroepen worden bediend. Daarnaast kan er een hogere entreprijs worden gevraagd. De inkomsten voor het stadsmuseum nemen naar verwachting toe.

1.3 Een historische wandschildering wordt openbaar toegankelijk.

Op dit moment is de unieke wandschildering aan de Grotestraat 62 privébezit en niet toegankelijk. Door huisvesting van het Stedelijk Museum in dit pand wordt dit monumentale bezit openbaar toegankelijk.

1.4 Restauratie van de wandschildering wordt mogelijk, inzet van dwangmiddelen wordt overbodig.

In de huidige situatie is de eigenaar verplicht de noodzakelijke restauratie uit eigen middelen te bekostigen. De gemeente heeft aangegeven de eigenaar hier desnoods toe te zullen verplichten. Als de gemeente het Höfkeshuis verworft gaat de verantwoordelijkheid voor de restauratie van de wandschildering over op de gemeente. Bij openbare toegankelijkheid kunnen daarvoor fondsen worden aangesproken. De provincie heeft aangegeven enthousiast te zijn over het voornemen van de gemeente en het stadsmuseum en heeft aangegeven de kosten van de restauratie van de grisaille vrijwel volledig te subsidiëren.

1.5 Dit draagt bij aan een gevarieerde invulling van het stadscentrum.

De Grotestraat wordt omgevormd tot een aantrekkelijk woon en winkelgebied. Een lokaal museum biedt toegevoegde waarde, zeker wanneer er samengewerkt wordt met andere voorzieningen in en rond het centrum. Het businessplan van het museum geeft hiertoe een aantal aanzetten.

2.1 Dit is financieel aantrekkelijk voor de gemeente.

De verbeterde exploitatie van het Stedelijk Museum biedt ruimte om de gebruiker een huursom c.q. erfpachtcanon te vragen. Uitgangspunt is dat de gemeentelijke kapitaallasten gedekt worden door het museum. Hoewel de definitieve ramingen nog niet beschikbaar zijn, zullen de onderhoudslasten van het nieuwe pand naar verwachting van de gemeente lager zijn dan de huidige onderhoudskosten van de panden aan Prinsenstraat 13 / Korte Prinsenstraat 2 waarin het Stedelijk Museum nu nog gevestigd is. Deze panden zouden na verhuizing van het Stedelijk Museum kunnen worden afgestoten. Aangezien er op deze panden geen boekwaarde (meer) rust, leidt dit voor de gemeente tot een incidenteel voordelig verkoopresultaat.

2.2 Dit sluit aan bij het grond en vastgoedbeleid van de gemeente.

Het gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid van Almelo biedt kaders waarbinnen afspraken gemaakt kunnen worden over de verwerving en uitgifte van panden en de daarbij te hanteren huur- of uitgifteprijzen. Het grond- en vastgoedbeleid schrijft een onafhankelijke taxatie voor. Alle betrokken panden (Grotestraat 62, Prinsenstraat 13, Kort Prinsenstraat 2 zijn recent getaxeerd.

3.1 Dit biedt flexibiliteit in de onderhandelingen.

Om de transactie tot stand te brengen moet er worden onderhandeld met de verkoper én met de beoogde gebruikers (Stedelijk Museum). Pas als er met beide partijen overeenstemming is en het gezamenlijke resultaat ook aantrekkelijk is voor de gemeente kan het geheel worden afgerond. Door de algemeen directeur opdracht te geven kan het onderhandelingsproces worden versneld. De alsdan bereikte overeenkomst is onder voorbehoud van instemming door het college (overeenkomsten) en de raad (voteren krediet, Besluit van Algemeen belang en eventuele bestemmingswijziging huidige museumlocatie)

Kanttekeningen

1.1 Het businessplan is op dit moment nog niet sluitend. De verbouwingskosten zijn niet bekend.

Er is nog een verdiepingsslag nodig. Dit is onderdeel van de verdere onderhandelingen. Dit zal moeten worden uitgevoerd in opdracht van het museum en gemeente. Als beoogd gebruiker en beoogd eigenaar.

1.2 Er is nog geen rekening gehouden met meerkosten voor gas, water en elektra.

De kosten voor gas, water en elektra zullen in de nieuwe situatie hoger zijn dan in de oude: het gebouw is groter en er wordt meer bezoek verwacht. Hoewel nog niet duidelijk is hoe hoog deze kosten zullen worden, kan al wel worden gesteld dat de toename niet van doorslaggevende invloed is op het totaalpakket. Ten aanzien van verwarmingskosten geldt dat de nieuwe locatie ingeklemd ligt tussen andere panden en de noodzakelijke verbouwing de mogelijkheid biedt om aanvullend besparende voorzieningen aan te brengen.

1.3 De onderhandelingen vinden plaats onder voorbehoud van besluitvorming door het college en de gemeenteraad.

Het college dient naar aanleiding van de gesprekken met het Stedelijk Museum en de eigenaar van het pand aan de Grotestraat 62 een overeenkomst aan te gaan. De definitieve overeenkomst kan niet eerder tot stand komen dan nadat de gemeenteraad een krediet beschikbaar heeft gesteld voor de aankoop van de Grotestraat 62. Bovendien is een raadsbesluit nodig om objecten te kunnen scharen onder het Besluit van algemeen belang. Dit laatste is relevant in verband met het in rekening kunnen brengen van een lagere dan marktconforme huur aan het museum.

Kosten, opbrengsten en dekking

Kapitaallasten

Gerekend moet worden met een afschrijvingsperiode van 40 jaar. Uitgaande van een getaxeerde aankoopprijs van € 900.000 bedragen de afschrijvingskosten 22.500 / jaar. De rentelasten bedragen € 9.000 in het eerste jaar (op basis van huidige omslagrente = rekenrente van 1%) en nemen als gevolg van afschrijvingen jaarlijks af. De totale rentelasten over een periode van 40 jaar bedragen € 184.500, oftewel gemiddeld ongeveer € 4.600 per jaar. Voorgesteld wordt om voor de hoogte van de huur aan het museum een vast bedrag per jaar aan te houden, gelijk aan de gemiddelde kapitaallasten over een periode van 40 jaar (excl. indexatie). De jaarlijkse door het Stedelijk Museum te betalen vergoeding – huur of erfpacht- komt daarmee op afgerond € 27.100 per jaar. Gedurende de eerste 20 jaar is de bijdrage van het museum lager dan de gemeentelijke kapitaallasten. Na 20 jaar overstijgt de bijdrage de gemeentelijke kapitaallasten en na 40 jaar heeft de gemeente geen kapitaallasten meer. Aangezien de rente op grond van bovenstaande voorstel meerjarig wordt vastgeklemd, maakt de gemeente het mogelijk dat het Stedelijk Museum profiteert van de huidige (historisch) lage rente.

Kosten voor renovatie van de grisaille/monumentale wandschildering

De kosten voor renovatie zijn op dit moment nog niet bekend. De provincie heeft aangegeven enthousiast te zijn over het voornemen van de gemeente en heeft aangegeven de kosten van de restauratie van de grisaille vrijwel volledig te subsidiëren. Over het kostenplaatje dient nog zekerheid te worden verworven, de provinciale subsidie moet nog worden geformaliseerd. Voor zover er voor de restauratie cofinanciering nodig is zal deze moeten worden gedekt door een bijdrage van het Stedelijk Museum.

Verbouwingskosten

Niet bekend is wat de verbouwingskosten zullen zijn om het bestaande winkelpand geschikt te maken als museum. In een eerder stadium is aangegeven dat het museum van de gemeente een bedrag van € 150.000 uit de cultuurimpuls als bijdrage voor de verhuis- en verbouwingskosten tegemoet zou kunnen zien. Dit bedrag is ook al opgenomen in de actualisatie cultuurvisie.

Kosten van regulier onderhoud

Verwacht wordt dat de kosten van regulier onderhoud voor het gebouw Grotestraat 62 lager zullen zijn dan die voor de bestaande panden aan de Prinsenstraat 13 / korte Prinsenstraat 2. Het pand wordt minder belast door klimaatinvloeden: Er is sprake van één pand in plaats van twee en het pand is aan twee zijde ingeklemd tussen andere panden. Noodzakelijk onderhoud kan worden meegenomen in de noodzakelijke verbouwing. Hierover moeten met het Stedelijk Museum sluitende afspraken over gemaakt worden. Wanneer de twee panden aan de Prinsenstraat 13 / korte Prinsenstraat 2 na verhuizing van het museum verkocht zouden worden vallen de huidige onderhoudslasten vrij. Het budget van € 23.000 per jaar kan daarmee ingezet worden ter dekking van de onderhoudslasten van het nieuwe pand.

Opbrengsten

Verkoop van de twee panden aan de Prinsenstraat 13 / korte Prinsenstraat 2 na verhuizing van het museum leidt tot een incidenteel voordelig verkoopresultaat voor de gemeente. De hoogste opbrengst kan worden behaald middels verkoop als woning. Na inwinning van intern advies blijkt dit ook de meest gewenste invulling. Gebruik als woning biedt de mogelijkheid tot een invulling met een hoogkwalitatief stedelijk woonmilieu, met een bijzondere binnentuin. Bij bewoning is sprake van herstel van de oude gebruiksfunctie: het rectorshuis is tot 1962 bewoond geweest. De geschatte verkoopopbrengsten bedragen ten minste € 600.000,-. Aangezien er op deze panden geen boekwaarde (meer) rust, komt de volledige verkoopsom (na aftrek van transactiekosten) ten gunste van de algemene middelen.

Samengevat ziet het gemeentelijke financiële plaatje er op grond van bovenstaande uitgangspunten als volgt uit:

<i>Huidige situatie</i>	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Subsidie Stedelijk Museum	46.000	31.000	31.000	31.000	31.000	31.000	31.000
Onderhoudskosten	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000
Totaal	69.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000	54.000
<i>Nieuwe situatie</i>	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Subsidie Stedelijk Museum	46.000	31.000	31.000	31.000	31.000	31.000	31.000
Onderhoudskosten	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000	23.000
Kapitaallasten		31.500	31.275	31.050	30.825	30.600	30.375
Bijdrage van Stedelijk Museum		-27.100	-27.100	-27.100	-27.100	-27.100	-27.100
Bijdrage verbouwingskosten	150.000						
Verkoopopbrengsten huidige panden	-600.000						
Totaal	-381.000	58.400	58.175	57.950	57.725	57.500	57.275
Resultaat	-450.000	4.400	4.175	3.950	3.725	3.500	3.275

** bedragen in euro's (-/- = voordeel/baten; + = nadeel/lasten)

Opmerkingen:

- Aangezien de exacte onderhoudskosten van het nieuwe pand op dit moment nog niet bekend zijn, houden wij er in bovenstaande de doorrekening voorzichtigheidshalve rekening mee dat de huidige onderhoudsbudgetten 1-op-1 beschikbaar blijven voor het nieuwe pand.
- Het zesde corona compensatiepakket uit de decembercirculaire 2021 omvat een bijdrage van ca. 200.000 euro ter versterking van het lokaal cultuuraanbod. Het college heeft aangegeven voornemens te zijn de gemeenteraad in het kader van de jaarverantwoording 2021 voor te stellen om dit bedrag te reserveren en op korte termijn te betrekken bij de afweging rondom cultuur. Voorgesteld wordt om eventueel de helft van dit bedrag in te zetten voor de verhuizing van het Stedelijk museum, bijvoorbeeld in de vorm van een ingroeipad in de huur van het museum op de nieuwe locatie, een en ander afhankelijk van het definitieve businessplan. Deze mogelijke bijdrage is in bovenstaand financieel overzicht nog niet verwerkt.
- Eventueel kan overwogen worden om met het museum een ingroeipad in de huurvergoeding overeen te komen. De incidentele verkoopopbrengst van de huidige panden biedt hiervoor in financieel-technische zin weliswaar geen dekking, maar zou wel ter legitimatie van een dergelijke afspraak kunnen strekken.
- Hetzelfde geldt voor de indexatie van de jaarlijkse huur of erfpacht. Deze indexatie zou eventueel achterwege gelaten kunnen worden.

Bijlagen

-

Procesinformatie

Intern overleg

Er heeft interne afstemming plaatsgevonden met collega's van Cultuur (peter van Heteren), Control (Egbert Leppink), binnenstadsontwikkeling (Ton te Plate) en Ruimtelijke Ordening (Marita Weerink).

Afstemming met portefeuillehouder

Op 12 april 2022 heeft afstemming plaatsgevonden met de portefeuillehouders cultuur en financiën/vastgoed

Directie-advies

B&W voorstel standaard

Communicatie over het besluit

n.v.t., nl. niet openbaar.