

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-CS

Onderwerp

Vragen ex art 46 RvO VVD-Huisvesting De Hip

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2020-000601	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	12-05-2020
Datum	15-04-2020	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
11 Kunst, cultuur en erfgoed		College van B & W	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijsen
Weth. Verhaar		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	12-05-2020
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	06-05-2020	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
wethouder	06-05-2020	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	06-05-2020
programmamanager	06-05-2020	BIS Openbaar	
wethouder	06-05-2020	Status	Definitief 2020-05-13

Bijlagen

Vragen fractie + antwoordbrief

B & W d.d.: 12-05-2020

Besloten wordt:

- 1 De beantwoording van de vragen ex art 46 RvO van de fractie VVD vast te stellen;
- 2 de beantwoording aan te bieden aan de raad;
- 3 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat

De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...

Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

ADVIESRADEN:

Toelichting

Inleiding

Per brief van 13 april 2020 heeft Roderic Rosenkamp van de fractie van VVD uw college een aantal schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over de huisvesting van de HIP.

Bijgaand treft u de beantwoording aan.

Beoogd resultaat

Kader

Argumenten voor en tegen

Extern draagvlak (partners)

Financiële consequenties

Aanpak/uitvoering



Schriftelijke vragen (artikel 46 RVO)

Betreft: Huisvesting De Hip

Deventer, 13 april 2020

Geacht college,

De VVD heeft veel waardering voor de vele creatieve ondernemers in onze gemeente. Daar is De Hip een mooi voorbeeld van. Binnen het concept van De Hip is volop ruimte voor het kennismaken met, het beoefenen en het genieten van kunst en cultuur. De Hip toont al jaren aan hoe kunst, cultuur, entertainment en horeca zich laten mengen tot broedplaats, trefpunt en trekpleister voor Deventenaren en bezoekers.

Opmerkelijk is dat deze prestatie is bereikt zonder structurele subsidies. De Hip betaalt de gemeente daarnaast een marktconform tarief aan huur. Ook wij zien in de verhuur van vastgoed niet een kerntaak van de gemeente. Tegelijkertijd willen wij dat De Hip behouden blijft voor Deventer. Wij zijn bekend met zowel de commerciële (bv) als de ideële (stichting) takken van De Hip en de mogelijk complicerende factor hiervan.

Ten eerste:

1. Hoe waardeert uw college De Hip voor Deventer?
2. In hoeverre bent u geneigd De Hip voor Deventer te behouden?

Ten aanzien van een mogelijke verkoop van het pand (Brink 21) hebben wij de volgende vragen:

3. In hoeverre kan en wil de Gemeente Deventer in de vraagprijs rekening houden met de bijzondere betekenis van De Hip voor het culturele klimaat in Deventer en de aantrekkelijkheid van de Deventer binnenstad?
4. In hoeverre kan en wil de Gemeente Deventer in de voorwaarden bij verkoop waarborgen inbouwen voor de bestemming van het pand, het gebruik van het pand, een aanbiedingsplicht bij (door)verkoop e.d., zodat geen oneigenlijk voordeel verkregen wordt bij verkoop.

Ten aanzien van een mogelijke verhuur van het pand (Brink 21) hebben wij de volgende vragen:

5. Wat zouden mogelijke bezwaren zijn om de verhuur van het pand te verlengen na 2023 (afloop van huidige huurcontract)?
6. In hoeverre kan en wil de Gemeente Deventer de hoogte van de huurprijs afstemmen op de bijzondere betekenis die De Hip heeft voor het culturele klimaat in Deventer en de aantrekkelijkheid van de Deventer binnenstad?

Naar wij begrijpen lopen op dit moment gesprekken tussen de gemeente en De Hip. Wij verwachten dat beide partijen tot een oplossing komen. Wij danken u bij voorbaat voor een spoedige en adequate beantwoording!

Met vriendelijke groeten,

Roderic Rosenkamp
VVD Deventer

Aan de fractie van VVD
t.a.v. dhr. R.P. Rosenkamp
Interne Post

Grote Kerkhof 1
Postbus 5000
7400 GC Deventer

14 0570
telefoon

0570 - 695181
direct telefoonnummer

gemeente@deventer.nl
e-mail

2020-000601
kenmerk

uw referentie

12 mei 2020
datum

M.C. Eggel
contactpersoon

Schriftelijke vragen ex art 46 RvO
onderwerp

Geachte heer Rosenkamp,

In uw brief van 13 april jl. hebt u ons college schriftelijke vragen ex art 46 RvO gesteld over de huisvesting van De Hip. Ons antwoord is als volgt.

Algemeen:

Het college wenst te benadrukken dat zij bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed werkt volgens de kaders die vastgesteld zijn door uw raad, in dit geval vanuit de Kadernota Vastgoed die in herijkte vorm unaniem werd vastgesteld in september 2015. Vanuit dit kader gelden o.a. de uitgangspunten of 'spelregels' dat het hebben of beheren van vastgoed geen kerntaak van de gemeente is en dat het bezit van vastgoed ondersteunend is aan een gemeentelijk beleidsdoel van de verschillende programma's. Ook die beleidsdoelen en daarmee de programmadoelen stelt de raad periodiek vast.

Formeel geldt daarbij dat het pand Brink 21 zoals dat sinds 2013 wordt verhuurd aan De Hip geen door u vastgesteld programmadoel dient, ook niet in relatie tot de cultuurvisie die uw raad medio 2019 vaststelde en waarbij de positie van dit pand en de culturele invulling in relatie tot de programmadoelen cultuur niet ter discussie hebben gestaan. Het pand behoort dus niet tot het gemeentelijk kernbezit omdat De Hip geen onderdeel is van de culturele basis infrastructuur. De Hip ontvangt alleen projectsubsidie. Dat wil overigens niet zeggen dat het college niet het belang van dit pand en de goede culturele invulling daarbij door De Hip ziet. Wij zullen in beantwoording op uw vragen dan ook aangeven hoe dit vorm heeft gekregen.

Tot slot is het ook goed om op te merken dat het begrip 'verkoop' in dit verband ook nuancering behoeft. Op dit moment is het pand niet op 'de markt', het is in lijn met de door uw raad vastgestelde kaders rond bezit of afstoten van vastgoedbezit aangeboden aan de zittende huurder De Hip. Hierover liepen sinds enige tijd informeel gesprekken om de mogelijkheden daartoe te verkennen. Van vervolgstappen voor verkoop aan anderen is nog geen sprake aangezien deze gesprekken lopen en constructief zijn.

Vraag 1:

Hoe waardeert uw college De Hip voor Deventer?

Antwoord:

De Hip is een waardevolle formule, waar ondernemerschap en culturele programmering elkaar vinden en versterken. Daar zijn we erg blij mee, ze heeft daarmee een grote toegevoegde waarde voor de stad. Wij zien De Hip als een volwaardige culturele speler in het Deventer culturele veld.

In de door de raad vastgestelde cultuurvisie wordt de beweging gemaakt van minder structurele budgetsubsidie en meer programmafinanciering (bakstenen vs. programma). De Hip ontvangt voor 2020 programmasubsidie voor de Kraamkamer. Voor de periode 2021-2024 hebben wij een nieuwe Programmasubsidieregeling cultuur vastgesteld. Hiermee wordt het mogelijk (meerjarige) programma subsidieaanvragen te doen. Podium de Hip kan hier, net als een flink aantal andere culturele partijen, in het najaar van 2020 een aanvraag voor indienen.

Vraag 2:

In hoeverre bent u geneigd De Hip voor Deventer te behouden?

Antwoord:

In uw vraag zit een aanname dat er een overweging zou zijn om het tegenovergestelde te doen. De Hip heeft een huurcontract tot 2023. Vanuit het eerder geschetste beeld rond de door u goedgekeurde vastgoedkaders bieden wij het pand te koop aan De Hip als huurder. In die potentiële verkoop kan het college verschillende aspecten meewegen om zowel tot verkoop van het pand als een maatschappelijk gewenste en verantwoorde invulling te komen. Ook verhuur kan een optie zijn, maar is niet conform de vastgestelde kaders van uw raad.

Vraag 3:

In hoeverre kan en wil de Gemeente Deventer in de vraagprijs rekening houden met de bijzondere betekenis van De Hip voor het culturele klimaat in Deventer en de aantrekkelijkheid van de Deventer binnenstad?

Antwoord:

Zoals aangegeven maakt het betreffende pand aan de Brink geen deel uit van het gemeentelijke kernbezit. Dat betekent dat het pand, conform het in de kadernota Vastgoed vastgelegde beleid, in principe dient te worden afgestoten. Het hoofdgebruik van het pand is een horecafunctie. Het gemeentelijke beleid is in een dergelijke situatie het pand marktconform op de markt te brengen. Een dergelijke procedure start altijd met het eerst aanbieden aan de huidige gebruiker, in dit geval De Hip. De gesprekken zijn daarvoor gaande en verlopen zoals hiervoor beschreven constructief en in een goede sfeer.

Vanuit het idee dat ook het gemeentelijke vastgoed een middel is om maatschappelijke doelen te realiseren zoeken wij naar een mogelijkheid de exploitatie van De Hip in het pand te kunnen continueren. Dit doen we wel vanuit het uitgangspunt dat daarvoor geen nieuwe gemeentelijke middelen nodig zijn voor het afboeken van de waarde. Dat staat los van mogelijke gemeentelijke bijdragen aan de programmering van De Hip via het programma Cultuur, zoals hierboven beschreven.

Deze gesprekken vinden nu enkele maanden plaats en het college rekent er echter ook op dat u begrijpt dat dergelijke gesprekken, evenals een verantwoorde opbrengst voor een pand dat een zowel een maatschappelijke als een financiële waarde vertegenwoordigt, in eerste instantie tussen de betrokken partijen gevoerd dienen te worden.

Vraag 4:

In hoeverre kan en wil de Gemeente Deventer in de voorwaarden bij verkoop waarborgen inbouwen voor de bestemming van het pand, het gebruik van het pand, een aanbiedingsplicht bij (door)verkoop e.d., zodat geen oneigenlijk voordeel verkregen wordt bij verkoop?

Antwoord:

Het stellen van voorwaarden bij de verkoop van belangrijke panden, die geen programmadoel (meer) dienen is al een mogelijkheid waar in gevallen al gebruik van wordt gemaakt, zoals bij de oude bibliotheek aan de Brink en de oude school op de Nieuwe Markt. Voor dit pand aan de Bink geldt dat indien de gebruiksmogelijkheden worden beperkt tot de huidige horecafunctie met een specifiek cultureel maatschappelijke invulling en gebruik, er in de vraagprijs en in de voorwaarden rekening zal worden gehouden.

De vraagprijs en voorwaarden worden op dit moment uitgewerkt en zullen op korte termijn besproken worden met De Hip. Deze voorwaarden bevatten in ieder geval een verplichting tot continuering huidig gebruik, mocht toch tot doorverkoop overgegaan worden geldt mogelijk een eerste recht op terugkoop maar in ieder geval een vorm van een anti-speculatiebeding met winstdeling.

Vraag 5:

Wat zouden mogelijke bezwaren zijn om de verhuur van het pand te verlengen na 2023 (afloop van huidige huurcontract)?

Antwoord:

Het college wijst u erop dat dit een mogelijkheid is maar dat dit niet conform de door u vastgestelde kadernota vastgoed is. Indien verhuur voortgezet wordt blijft het pand dus langer in gemeentelijk bezit en staan we voor de opgave het pand langer te onderhouden en de (toekomstige) kosten voor verduurzaming van het pand (het betreft een Rijksmonument) op ons te nemen. Daarnaast kent de verhuur van een dergelijk pand de gebruikelijke risico's van verhuur.

Vraag 6:

In hoeverre kan en wil de Gemeente Deventer de hoogte van de huurprijs afstemmen op de bijzondere betekenis die De Hip heeft voor het culturele klimaat in Deventer en de aantrekkelijkheid van de Deventer binnenstad?

Antwoord:

Voor een pand als dit op deze locatie is de huurprijs gunstig. Een extra lage huur past niet binnen de afspraken zoals die zijn vastgelegd in de Kadernota Vastgoed noch in het programma cultuur.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

M.A. Kossen

R.C. König