

De Raad van de Gemeente Almelo:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. Het pand aan de Grotestraat 62 aan te wijzen als object van algemeen belang.
2. Een krediet van € 825.000 beschikbaar te stellen voor de aanschaf van het pand aan de Grotestraat 62.
3. Het krediet onder dictumpunt 2 te activeren en de jaarlijkse rentelasten van € 8.250 per jaar, te dekken uit de huurvergoeding van het stedelijk museum.
4. Een krediet van € 533.550 beschikbaar te stellen voor de verbouwing.
5. Het krediet onder dictumpunt 4 te activeren, en:
 - a. de afschrijvingslasten van € 24.036 per jaar te dekken uit een onttrekking aan een daartoe in te stellen bestemmingsreserve dekking kapitaallasten.
 - b. de rentelasten van € 5.335 in het eerste jaar (daarna jaarlijks aflopend) te dekken uit de huurvergoeding van het stedelijk museum.
6. Een bestemmingsreserve dekking kapitaallasten stedelijk museum in te stellen.
7. Een bedrag van € 533.550 te storten in de bestemmingsreserve dekking kapitaallasten stedelijk museum, ten laste van het begrotingssaldo 2023.
8. De jaarlijkse onderhoudslasten van het pand aan de Grotestraat 62 (€ 27.000) voor een bedrag van € 23.000 te dekken uit een vrijval van de onderhoudslasten van het huidige pand aan de Prinsenstraat 27.
9. De resterende onderhoudslasten en de jaarlijkse eigenaarslasten van de Grotestraat 62 te dekken uit de huurvergoeding van het stedelijk museum.
10. Een budget van € 384.000 beschikbaar te stellen voor eenmalig groot onderhoud en restauratie van de grisaille.
11. De kosten voor de restauratie van de grisaille voor € 108.000 te dekken uit een te verwachten subsidie voor de restauratie van de grisaille.
12. De resterende kosten voor groot onderhoud en restauratie van de grisaille (totaal € 275.000) ten laste te brengen van het begrotingssaldo 2023.
13. De begroting 2023 in verband met bovenstaande te wijzigen.

Gedaan in de openbare vergadering van 30 mei 2023,

de plaatsvervangende griffier,



D. Jürgensen

de burgemeester,



A.J. Gerritsen

Naam: M.I. Legtenberg
Datum: 13 april 2023
Team/teamonderdeel: CZ Strategie en Bestuursadvies/

Voorstel aan de raad

Onderwerp
Portefeuillehouder

Aankoop Hofkeshuis
J.M. van Rees

Samenvatting raadsvoorstel

Publieke toegankelijkheid van het Hofkeshuis 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. De raad wordt daarom voorgesteld om krediet beschikbaar te stellen voor aankoop en verbouwing van het pand aan de Grotestraat 62. Daarnaast wordt de raad voorgesteld om een budget beschikbaar te stellen voor de restauratie van de grisaille.

Voorgesteld raadsbesluit

1. Het pand aan de Grotestraat 62 aan te wijzen als object van algemeen belang.
2. Een krediet van € 825.000 beschikbaar te stellen voor de aanschaf van het pand aan de Grotestraat 62.
3. Het krediet onder dictumpunt 2 te activeren en de jaarlijkse rentelasten van € 8.250 per jaar, te dekken uit de huurvergoeding van het stedelijk museum.
4. Een krediet van € 533.550 beschikbaar te stellen voor de verbouwing.
5. Het krediet onder dictumpunt 4 te activeren, en:
 - a. de afschrijvingslasten van € 24.036 per jaar te dekken uit een onttrekking aan een daartoe in te stellen bestemmingsreserve dekking kapitaallasten.
 - b. de rentelasten van € 5.335 in het eerste jaar (daarna jaarlijks aflopend) te dekken uit de huurvergoeding van het stedelijk museum.
6. Een bestemmingsreserve dekking kapitaallasten stedelijk museum in te stellen.
7. Een bedrag van € 533.550 te storten in de bestemmingsreserve dekking kapitaallasten stedelijk museum, ten laste van het begrotingssaldo 2023.
8. De jaarlijkse onderhoudslasten van het pand aan de Grotestraat 62 (€ 27.000) voor een bedrag van € 23.000 te dekken uit een vrijval van de onderhoudslasten van het huidige pand aan de Prinsenstraat 27.
9. De resterende onderhoudslasten en de jaarlijkse eigenaarslasten van de Grotestraat 62 te dekken uit de huurvergoeding van het stedelijk museum.
10. Een budget van € 384.000 beschikbaar te stellen voor eenmalig groot onderhoud en restauratie van de grisaille.
11. De kosten voor de restauratie van de grisaille voor € 108.000 te dekken uit een te verwachten subsidie voor de restauratie van de grisaille.
12. De resterende kosten voor groot onderhoud en restauratie van de grisaille (totaal € 275.000) ten laste te brengen van het begrotingssaldo 2023.
13. De begroting 2023 in verband met bovenstaande te wijzigen.

Inleiding

Het pand aan de Grotestraat 62 (Hofkeshuis) betreft een rijksmonumentaal pand uit 1775 en is gelegen in het hoofdwinkelgebied van het centrum van Almelo. Op de verdieping bevindt zich een grote wandschildering (grisaille) die dringend restauratie behoeft.

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 het onmogelijk maakt om een beroep te doen op voor de restauratie van cultureel erfgoed beschikbare subsidies is onderzocht welke andere invulling er mogelijk is om een beroep op deze subsidie mogelijk te maken.

De eigenaar van het pand blijkt bereid te verkopen. De Stichting Museum voor Heemkunde Almelo, exploitant van het Stedelijk Museum, ziet mogelijkheden om het gemeentemuseum te verhuizen naar de locatie van het Hofkeshuis 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 Hofkeshuis 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. De raad wordt daarom voorgesteld om krediet beschikbaar te stellen voor aankoop en verbouwing van het pand aan de Grotestraat 62. Daarnaast wordt de raad voorgesteld om een budget beschikbaar te stellen voor de restauratie van de grisaille.

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. Hiermee wordt voldaan aan de Wet Markt en overheid en het gemeentelijke Grond- en vastgoedbeleid

Aangezien de gemeente de onderhoudslasten voor het nieuwe pand betaalt (dat is in de huidige situatie eveneens het geval) is er sprake van een lagere dan kostprijsdekkende huur. Op grond van de Wet markt en overheid en het gemeentelijke Grond- en vastgoedbeleid is dit mogelijk indien de raad besluit een bepaald object aan te merken als 'object van algemeen belang'. Voor objecten met een algemeen belang hoeven de werkelijke kosten niet in rekening te worden gebracht.

2.1./4.1. De raad is bevoegd tot het instellen van kredieten.

Op grond van de Gemeentewet en de gemeentelijke financiële verordening is de raad bevoegd om kredieten in te stellen.

4.1/5.1 De verbouwing van het pand is noodzakelijk.

Om het Stedelijk Museum te huisvesten in het Hofkeshuis zal het gebouw op onderdelen aangepast en passend ingericht moeten worden. De eenmalige investeringskosten voor de verbouwing bedragen € 533.550. Dit is inclusief de noodzakelijke kosten voor verduurzaming. Voor de afschrijvingslasten wordt een bestemmingsreserve ingesteld. De bestemmingsreserve wordt ten laste gebracht van de gereserveerde middelen voor een cultuurimpuls, het corona compensatiepakket en het begrotingssaldo 2023. De bijbehorende rentelasten worden gedekt door de huurvergoeding van het Stedelijk Museum.

8.1 Vervreemding van het vastgoed aan de Prinsenstraat 13/Korte Prinsenstraat 2 leidt tot vrijvallende onderhoudslasten.

De gemeente neemt de jaarlijkse onderhoudslasten voor haar rekening. Met vervreemding van het pand aan de Prinsenstraat worden de kosten gesaldeerd tegen de structurele onderhoudskosten van de Prinsenstraat. De resterende kosten worden betaald door het museum.

10.1/11.1/12.1 De grisaille wordt hersteld

Er is een eenmalig groot onderhoud aan de grisaille noodzakelijk. Een deel van deze kosten (€ 108.000) wordt gedekt uit nog te ontvangen provinciale subsidie. De overige kosten (€ 275.000) worden ten laste gebracht van het begrotingssaldo 2023.

Kantttekeningen

7.1 Er is geen zekerheid of de exploitatie op lange termijn rendabel is.

Het is voor het museum niet mogelijk om de begroting zichtbaar te maken op de lange termijn, vanwege de onzekerheid over te verkrijgen fondsen en nieuwe vormen van exploitatie. Hiermee is er geen zekerheid of de exploitatie op lange termijn rendabel is.

10.1 Op termijn is er geen dekking voor eventueel vervangingsinvesteringen.

De afschrijvingslasten van de verbouwing (€ 24.036 per jaar) worden gedekt door een jaarlijkse onttrekking aan een bestemmingsreserve dekking kapitaallasten. Op grond van het BBV en het provinciaal toezichtskader worden deze onttrekkingen als structurele baten gezien. Desondanks betekent dekking uit een reserve (incidenteel) wel dat voor eventuele toekomstige vervangingsinvesteringen in de begroting geen structurele dekking is opgenomen.

16.1 Er is geen zekerheid over de kosten van de renovatie van de grisaille.

Er is geen zekerheid over de kosten voor de renovatie van de grisaille. De provincie heeft mondeling een subsidie toegezegd. Onzeker is echter wat de omvang van de subsidie zal zijn.

Kosten, opbrengsten en dekking

Aankoop Grotestraat 62

Voor de aankoop van het pand aan de Grotestraat 62 is een krediet van € 825.000 benodigd. Artikel 64 lid 3 van het BBV schrijft voor dat op vaste activa met een beperkte gebruiksduur jaarlijks wordt afgeschreven. In het geval van het Hofkeshuis is er sprake van een (Rijks-) monument, waardoor er feitelijk geen sprake is van een beperkte gebruiksduur. De bedoeling is immers dat een monument blijvend wordt geëxploiteerd en voor toekomstige generaties behouden blijft. Er is daarom alleen sprake van jaarlijkse rentelasten. Deze lasten bedragen op basis van de huidige omslagrente € 8.250 per jaar (1%) en worden in rekening gebracht bij het stedelijk museum.

Verbouwing tot museum

Na aankoop wordt het pand door de gemeente verbouwd en gereed gemaakt voor verhuur. De kosten van de verbouwing worden geraamd op € 533.550 euro. Dit is inclusief de noodzakelijke kosten voor verduurzaming. Op basis van een specificatie van de verwachte bouwkosten dient hiervan een bedrag van € 432.000 in 25 jaar afgeschreven te worden. Het resterende bedrag van € 101.000 dient in 15 jaar afgeschreven te worden. De jaarlijkse kapitaallasten bedragen € 29.372 (jaar 1, daarna jaarlijks aflopend).

Het BBV maakt het mogelijk om de jaarlijkse afschrijvingslasten (€ 24.036) te dekken uit een bestemmingsreserve dekking kapitaallasten. Deze reserve moet eenmalig gevuld worden met het bedrag van de investering en valt vervolgens jaarlijks vrij met het bedrag van de afschrijvingen. Voorgesteld wordt deze lasten van € 533.550 via het begrotingssaldo 2023 ten laste van de algemene middelen te brengen.

Achterstallig onderhoud

Het achterstallig onderhoud aan het pand dient direct te worden hersteld en moet ineens ten laste van de exploitatiebegroting worden gebracht. De kosten voor het wegwerken van het achterstallig onderhoud worden op € 203.552 geraamd en komen ten laste van de gemeentelijke begroting 2023.

Jaarlijks onderhoud en eigenaarslasten

De jaarlijkse geraamde onderhoudslasten van de Grotestraat 62 bedragen € 27.830. Na verhuizing van het museum en verkoop van het huidige pand aan de Prinsenstraat kunnen de onderhoudslasten voor € 23.000 gedekt worden uit de vrijval van het huidige budget voor onderhoud. De restende onderhoudslasten van € 4.830 en de jaarlijkse eigenaarslasten (OZB, riool-, afvalstoffenheffing) van € 5.628 worden in rekening gebracht bij het stedelijk museum.

Restauratie grisaille

De kosten voor restauratie van de grisaille worden geschat op € 180.000. Naar verwachting kunnen deze gedeeltelijk gedekt worden uit te verkrijgen subsidies. In de begroting gaan wij ervan uit dat 60% uit subsidies kan worden betaald (€ 108.000).

De resterende kosten komen ten laste van het begrotingssaldo 2023. Dat geldt ook voor eventuele meer- of minderkosten en een hoger danwel lager uitvallende subsidie.

Subsidie voor de inrichting van het museum

Het museum ontvangt een eenmalige subsidie van € 250.000 ten behoeve van de inrichting van het museum. De verdere inrichtingskosten worden door het museum zelf opgebracht met behulp van donateurs, subsidies en sponsors. Voorgesteld wordt een bedrag van € 150.000 te dekken uit de bij de najaarsrapportage 2021 gereserveerde middelen voor een cultuurimpuls (totaal € 500.000). Dit bedrag wordt onttrokken uit de reserve overlopende werken. Een bedrag van € 100.000 is beschikbaar vanuit het zesde corona-compensatiepakket van het Rijk, ter versterking van het lokale cultuuraanbod. In het kader van de resultaatbestemming van de jaarverantwoording 2022 wordt voorgesteld dit bedrag over te hevelen naar 2023.

De consequenties van bovenstaande voor de gemeentelijke exploitatiebegroting zijn samengevat in onderstaande tabel:

Gemeentelijke exploitatiebegroting					
	Eenmalig	Structureel			
	2023	2023	2024	2025	2026
LASTEN					
Kapitaallasten aankoop (rente)			8.250	8.250	8.250
Kapitaallasten verbouwing (rente + afschrijving)			29.372	29.131	28.891
Eigenaarslasten			5.638	5.638	5.638
Structurele onderhoudslasten			27.830	27.830	27.830
Groot onderhoud	203.552				
Eenmalige subsidie inrichting museum	250.000				
Restauratie grisaille	180.000				
Storting best. Res. Kapitaallasten	533.550				
BATEN					
Huurvergoeding museum			-24.053	-23.813	-23.573
Dekking bestemmingsreserve kapitaallasten			-24.036	-24.036	-24.036
Vrijval onderhoud Prinsenstraat			-23.000	-23.000	-23.000
Vrijval cultuurimpuls en coronacompensatie	-250.000				
Subsidie restauratie grisaille (60%)	-108.000				
Totaal	809.102	0	0	0	0
<i>bedragen in euro's</i>	<i>(N)</i>				

De 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 door verkoop als woning. Aangezien er op deze panden geen boekwaarde (meer) rust, komt de volledige verkoopsom (na aftrek van transactiekosten) ten gunste van de algemene middelen. Het BBV schrijft voor dat deze verkoopopbrengsten niet rechtstreeks in mindering mogen worden gebracht op de aankoop van het nieuwe pand.

Vervolg

Nadat de gemeenteraad heeft ingestemd met het voorstel tot aankoop van de Grotestraat 62 wordt een convenant met het stedelijk museum opgesteld.

Bijlagen

Besluit algemeen belang Wet markt en overheid Hofkeshuis Almelo (INT 2387296)

Burgemeester en Wethouders van Almelo, _____

de secretaris,
F.W. van Ardenne

de burgemeester,
A.J. Gerritsen
