

***Statenstuk* 2012-538**

Afronding project nieuwbouw en verbouwing Drents Museum en positie Huize Tetrode

Voorgestelde behandeling:

- Statencommissie Bestuur en Financiën op 26 september 2012
- provinciale staten op 10 oktober 2012

Behandeld door de heren G.B. Bernardus en G.O. Saalmink, telefoonnummer (0592) 36 55 96,
e-mail g.bernardus@drenthe.nl

Portefeuillehouder: de heer A. van der Tuuk en mevrouw T. Klip-Martin

Inleiding

Afronding project Nieuwbouw en verbouwing Drents Museum

Op 18 oktober 2006, en bij herziening op 25 juli 2008, hebben uw staten middelen beschikbaar gesteld voor het realiseren van de uitbreiding van het Drents Museum. De nieuwe expositievleugel is op 7 juli 2011 feestelijk opgeleverd. De formele oplevering heeft op 23 september plaatsgevonden. De opleverdocumenten zijn medeondertekend door het Drents Museum waarmee ook de toekomstige huurder zich committeert aan het eindresultaat. Het buitenterrein (inclusief het voormalig Cramerplein) werd op 11 november 2011 opgeleverd.

De verbouw van de aangekochte panden aan de Kloosterstraat 6 en 8 zijn als laatste onderdeel van het project opgeleverd. Het gebouw is, conform projectopdracht, verbouwd tot kantoren en personeelskantine.

Alle opleveringen hebben plaatsgehad en zijn conform contracten afgewikkeld. Gezien de complexiteit van het project kan de administratieve afwikkeling nog enige tijd in 2012 doorlopen. Het project zal per 31 december 2012 definitief gesloten worden met een positief eindsaldo van € 30.000,--.

Huize Tetrode

Het Drents Museum bestaat uit een samenstel van oude panden in het centrum van Assen aan de Brink en de Kloosterstraat. De panden zijn het Koetshuis, de logeervleugel, de gouverneurswoning, het hoofdgebouw, de Abdijkerk, het Ontvangershuis, Huize Tetrode en de Kloosterstraat 6 en 8.

De projectfinanciering nieuwbouw en verbouwing van het Drents Museum is opgebouwd uit verschillende financieringsbronnen. Naast de eigen financiering is er een SNN-bijdrage, een eigen bijdrage van het Drents Museum en tot slot is een bedrag van € 550.000,-- opgenomen voor de verkoop van Huize Tetrode.

De aankoop van Kloosterstraat 6 en 8 en de verbouwing van deze 2 panden heeft geresulteerd in voldoende kantooruimte voor het Drents Museum en een logistieke verbetering ten opzichte van de oude situatie. Door deze toevoeging aan de panden van het museum is Huize Tetrode niet meer noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het Drents Museum.

Vanwege de mogelijkheden die het pand voor de provincie Drenthe kan bieden, en de invloed van de recessie op de huidige woning- en kantoormarkt, wordt geadviseerd het kantoorpand Huize Tetrode niet te verkopen en het bedrag in de begroting uitbreiding en verbouw Drents Museum anders te financieren. Verhuur van het pand is hierbij een passend alternatief.

Verkoop Huize Tetrode heroverwogen

Nu het project is afgerond, moet worden overwogen of de verkoop van Huize Tetrode op dit moment wel de juiste beslissing is. Het Drents Museum heeft het pand verlaten en is er nog geen nieuwe bestemming. Verkoop zou betekenen dat het pand definitief geen eigendom meer is van de provincie Drenthe en eventueel toekomstig gebruik op welke wijze dan ook door de provincie wordt uitgesloten. Bovendien is de markt voor verkoop van panden al lange tijd erg slecht hetgeen betekent dat de opbrengst van Huize Tetrode onder de maat zou zijn. Door het pand ter verhuur aan te bieden blijft het in eigendom van de provincie.

Advies

1. Instemmen met de afwikkeling van het project Nieuwbouw en verbouwing van het Drents Museum.
2. Huize Tetrode niet verkopen maar inzetten als een te verhuren pand.
3. De exploitatielasten van het pand financieren uit de huuropbrengsten.
4. Een krediet beschikbaar stellen van € 550.000,-- waarmee door een administratieve overboeking het project "uitbreiding Drents Museum" volgens plan kan worden afgewikkeld.

Beoogd effect

Door het nu (nog) niet verkopen van Huize Tetrode wordt voorkomen dat dit pand door de huidige slechte marktsituatie voor een (te) lage prijs wordt verkocht.

Door het pand te verhuren is het mogelijk om het zonder kosten (mogelijk zelfs met een klein rendement) in eigen beheer te behouden en kunnen (provinciale) huisvestingsvraagstukken in de toekomst mogelijk gevoerd worden. Daarmee blijft het pand voor de toekomst behouden voor de provincie Drenthe, samen met de andere provinciale panden in de historische binnenstad van Assen.

Argumenten

- 1.1 Huize Tetrode is een van de historische provinciale panden in de binnenstad van Assen. Verkoop is een definitieve stap waardoor het in de toekomst lastig wordt onroerend goed in deze omgeving te verkrijgen wanneer hier om welke reden dan ook behoefte aan zou ontstaan.
- 1.2 Verhuur van het pand zal waarschijnlijk de komende jaren beter renderen dan financieel gewin door verkoop op dit moment. Gezien de huidige taxatiewaarde en de moeizame kantorenmarkt m.b.t. koop/verkoop op dit moment is het rendement bij marktconforme verhuur een goede mogelijkheid dit pand zonder kosten (bij spoedige verhuur zelfs met een klein rendement) in bezit te houden.

Uitvoering

Tijdsplanning

Voorafgaand aan definitieve besluitvorming is het pand per 15 april 2012 in de verhuur aangeboden door een makelaar onder voorbehoud besluitvormingsprocedure PS. Bij verhuur, kan onderhoud en andere financiële lasten van dit onroerend goed, door de provincie Drenthe bekostigd worden uit de huurinkomsten.

Financiën

Totale kosten	€	50.000
Bijdragen van derden	€	50.000
Lasten voor de provincie	€	0

Het project uitbreiding en verbouw Drents Museum is afgerond. In statenstuk 2008-328 is de provinciale bijdrage begroot op € 14.461.000,--. Hierin is de verkoop van Huize Tetrode gesaldeerd voor de verwachte opbrengst van € 550.000,--.

De totale kosten van het project blijven, na aftrek van de bijdragen van derden en de verkoop van

Tetrode, binnen de begroting. In plaats van verkoop van het pand Tetrode stellen wij voor om het pand Tetrode te behouden en te verhuren. Aangezien de keuze voor behoud of verkoop van Huize Tetrode los staat van het project "nieuwbouw en verbouwing van het Drents Museum" zou, voor behoud van Huize Tetrode, een krediet beschikbaar moeten worden gesteld van € 550.000,--. Het project "uitbreiding Drents Museum kan dan in plaats van. een verkoopopbrengst, een administratieve overboeking realiseren van € 550.000,-- waarmee het project "nieuwbouw en verbouw Drents Museum" dan volgens plan kan worden afgewikkeld.

De voortvloeiende kosten voor rente en afschrijving wegens niet te realiseren inkomsten van € 550.000,-- (op lineaire basis af te schrijven in 40 jaar) conform krediet museum en met een rente van 4,5% bedraagt voor 2013 dan € 38.500,-- lineair aflopend met een bedrag van ongeveer € 600,-- per jaar (gemiddeld € 33.765,-- per jaar). De geschatte huuropbrengst bedraagt ca. € 50.000,-- per jaar. Naar verwachting is dit voldoende om de overige jaarlijkse kosten zoals planmatig en dagelijks onderhoud, verzekeringen, belastingen te bekostigen en kan het pand in verhuurde staat dus budgettair neutraal worden behouden.

Europese context

Niet van toepassing.

Monitoring en evaluatie

De provincie zal in frequent overleg met de makelaar de strategie met betrekking tot de verhuur blijven monitoren.

Extern betrokkenen

Niet van toepassing.

Communicatie

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Budgetoverzicht

Ter inzage in kamer C0.39

Niet van toepassing.

Assen, 11 juni 2012

Kenmerk: 28/3.18/2012002549

Gedeputeerde staten van Drenthe,

J. Tichelaar, voorzitter

mevrouw drs. J.M. Imhof, secretaris

tk/coll.

Provinciale staten van Drenthe;

gelezen het voorstel van gedeputeerde staten van Drenthe van 11 juli 2012, kenmerk 28/3.18/2012002549;

BESLUITEN:

- I. in te stemmen met de afwikkeling van het project Nieuwbouw en verbouwing van het Drents Museum;
- II. Huize Tetrode niet te verkopen maar in te zetten als een te verhuren pand;
- III. de exploitatielasten van het pand te financieren uit de huuropbrengsten;
- IV. een krediet beschikbaar te stellen van € 550.000,-- waarmee door een administratieve overboeking het project "uitbreiding Drents Museum" volgens plan kan worden afgewikkeld.

Assen, 10 oktober 2012

Provinciale staten voornoemd,

, griffier

, voorzitter

tk/coll.

