



Den Haag

Aan

BOV verkoop vml. Amerikaanse ambassade

Ter attentie van

wethouder Revis, wethouder Van Asten en wethouder De Mos

Datum

27 februari 2019

Onderwerp

Voortgang marktverkenning

MEMO

Afzender

10.2.E

Dienst

Centrale Vastgoedorganisatie

Afdeling

Vastgoed Portefeuille Management

Doorkiesnummer

10.2.E

E-mailadres

10.2.E @denhaag.nl

Geachte wethouder Revis, wethouder Van Asten en wethouder De Mos,

Afspraken bestuurlijk overleg 21 februari 2019

Op 21 februari heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden om de uitkomsten van de marktverkenning te bespreken. Tijdens dit overleg is afgesproken dat:

- De marktverkenning wordt afgerond met een eindrapport waarin de plannen feitelijk worden opgesomd;
- Er wordt onderzocht of het juridisch mogelijk is om met 1 of meerdere partijen verder in gesprek te gaan. Daarbij is aangegeven dat de gemeente bereidt is een structurele financiële bijdrage te leveren van 10.2.B miljoen per jaar (dekking vanuit de verhoging van de toeristenbelasting) en dat daarnaast het Gemeentemuseum wordt gevraagd kritisch te kijken naar hun exploitatiebegroting en de wijze waarop zij een bijdrage kunnen doen aan het haalbaar maken van de business case.

Onderstaande drie scenario's worden uitgewerkt:

1. Er wordt onderhands in gesprek met 1 of meerdere marktpartijen gekeken of er, uitgaande van het gewijzigde financiële kader, tot overeenstemming kan worden gekomen;
 2. Indien scenario 1 juridisch niet mogelijk is, wordt een nieuwe procedure gestart met het gewijzigde financiële kader. Deze procedure wordt, indien van toepassing, uitgewerkt;
 3. Parallel wordt ook de mogelijkheid het pand in eigendom van de gemeente te exploiteren uitgewerkt.
- Eind maart wordt in het college het eindrapport geagendeerd met daarbij een voorstel voor het vervolg (advies voor scenario 1, 2 of 3).

Update na bestuurlijk overleg

Na het bestuurlijk overleg van 21 februari is gebleken dat het genoemde budget van 10.2.B miljoen structureel niet beschikbaar is. Wel hebben zich een aantal partijen gemeld die aangeven het plan (incidenteel) financieel te willen ondersteunen. Deze partijen zijn:

- Fonds 1818 (€ tot € miljoen incidenteel)
- Haagse Bedrijfsleven/ Economic Board (€ tot € miljoen incidenteel)
- fonds Versterking Haagse Binnenstad via RVB (bijdrage onbekend)
- 10.2.E (bijdrage onbekend)

Wethouder Richard de Mos zoekt ook naar een structurele bijdrage uit eigen portefeuille.

Voorgestelde vervolgprocedure

Op basis van deze gewijzigde uitgangspunten, is het voorstel de komende weken de volgende concrete stappen te zetten.

- 1) In de week van 11 maart in gesprek te gaan met de vier partijen die hebben aangegeven mogelijk een financiële bijdrage te kunnen leveren, met als doel inzicht te krijgen in de hoogte van deze financiële bijdrage, rolverantwoordelijkheid en eventuele bijbehorende voorwaarden.
- 2) Aansluitend zullen, als onderdeel van de marktverkenning, de twee meest kansrijke partijen, IQNN en Meyer Bergman, uitgenodigd worden voor een verdiepend gesprek. Dit gesprek heeft als doel om te toetsen waar mogelijkheden zijn om de businesscase wel haalbaar te maken en daarbij ook te onderzoeken of extra dekking vanuit bovenstaande partijen bijdraagt aan de haalbaarheid. Dit betreft een verdiepend gesprek op de marktverkenning en geen onderhandeling. Deze gesprekken vinden plaats in de week van 18 maart.
- 3) Zoals eerder vermeldt, staat op 4 maart een overleg gepland tussen het Gemeentemuseum en wethouder Robert van Asten en 10.2.F om met het Gemeentemuseum te onderzoeken welke mogelijkheden zij zien in hun exploitatie om een structureel een bijdrage te leveren in de huisvesting van het Eschermuseum aan de Lange Voorhout 102.

Eind maart/begin april zal aan het college een eindrapport worden opgeleverd van de uitkomsten van deze marktverkenning. Daarin wordt ook de informatie meegenomen die uit bovenstaande gesprekken komen. Naast de conclusies die uit de marktverkenning worden getrokken, zal ook een voorstel worden uitgewerkt voor het vervolgproces (na afronding van de marktverkenning).

10.2.E

Van: 10.2.E <10.2.E|@live.nl>
Verzonden: woensdag 6 maart 2019 12:41
Aan: 10.2.E
Onderwerp: Re: Escher in de ambassade

Beste 10.2.E 10.2.E

Dat is goed alleen komen de door u genoemde data mij niet goed uit.

Is dinsdag 19 maart wellicht een mogelijkheid?

Hartelijke groet,

10.2.E

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 5 mrt. 2019 om 16:49 heeft 10.2.E 10.2.E <10.2.E s@denhaag.nl> het volgende geschreven:

Geachte 10.2.E

Eerder heb ik met u contact gehad omtrent de marktverkenning m.b.t. het huisvesten van het Eschermuseum in de voormalig Amerikaanse ambassade. Ik heb begrepen dat u tussentijds contact heeft gehad met wethouder De Mos en heeft aangegeven dat er wellicht een financiële bijdrage denkbaar is vanuit de Economic Board. Hierover gaan wij graag met u in gesprek.

Ik ben zo vrij om vast een aantal data voor te stellen:

- Dinsdag 12 maart om 9 uur
- Donderdag 14 maart om 13 uur

Vanuit de gemeente zijn hierbij aanwezig: 10.2.E (Centrale Vastgoedorganisatie), 10.2.E (DSO/ Grondzaken) en ikzelf. Daarnaast is ook 10.2.E aanwezig (Akro Consult).

Met vriendelijke groet,

10.2.E

Vastgoedadviseur

10.2.E

Gemeente Den Haag/ Centrale Vastgoedorganisatie
 Postbus 16460
 2500 BL Den Haag
www.denhaag.nl

De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op:

<http://www.denhaag.nl/disclaimer>

From: "[10.2.E]" <[10.2.E]@zadelhoff.nl>

Sent: 6-3-2019 23:07:37

To: "[10.2.E]" <[10.2.E]@den Haag.nl>

CC: "[10.2.E]" <[10.2.E]@zadelhoff.nl>

Subject: Eschermuseum/ de Mos

Attachments:

Ik heb inderdaad aangeboden mee te willen denken. vanwege het grote belang voor de de Gemeente en het museum . Ik heb geen enkele toezegging gedaan over een financiële bijdrage. Van belang is in eerste instantie de resultaten van de marktverkenning exersitie te bespreken! Bij deze marktverkenning is het uitgangspunt toch geweest dat er financiële sluitende proposities zouden worden gedaan?!

Graag vernemend, met vr. Gr. [10.2.E]

Verstuurd vanaf mijn iPad

From: "10.2.E" <10.2.E@iqnn.nl>
Sent: Mon, 25 Mar 2019 09:54:25 +0100
To: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Cc: "10.2.E" <10.2.E@achmeavastgoed.nl>; "10.2.E" <10.2.E@achmeavastgoed.nl>; "10.2.E" <10.2.E@mvsa-architects.com>; "10.2.E" <10.2.E@iqnn.nl>
Subject: Escher : documenten bij verdiepingsgesprek

Goedemorgen 10.2.E

Hartelijk dank voor het constructieve Verdiepingsgesprek dat we vorige week met elkaar voerden. Via deze link zijn de documenten die ik tijdens het gesprek uitreikte te downloaden:

<https://we.tl/t-lAiq0yzw6l>

Nog een korte toelichting op die documenten:

Constructieve haalbaarheid

Wij hebben door 10.2.E Raadgevende Ingenieurs laten onderzoeken of de uitbreidingen op en achter het gebouw constructief kunnen. De conclusie van het onderzoek van de specialisten is helder: ja, het kan.

Bezonningsstudie

Ook hebben we een bezonningsstudie van onze plannen laten uitvoeren. Te zien is dat er door de uitbreidingen die wij hebben bedacht nauwelijks meer schaduw rond het gebouw ontstaat. In de winter is er wat meer zon op het dak van de burens aan de Lange Voorhout zijde en op de straat van de Nieuwe Uitleg.

De mening van de omwonenden

We hebben met vertegenwoordigers van de buurt, omwonenden en ondernemers, over ons plan gesproken. Wat men wil:

- meer reuring, meer bezoekers
- dat de Denneweg verbonden wordt met het plein
- een project met allure
- het moet flamboyant zijn en bruisen

Dit zijn ook onze doelen. Men ziet dat en men is zeer enthousiast over ons plan.

Wat men niet wil is rijen voor de deur en geluidsoverlast. Om rijen voor de deur te voorkomen hebben wij de kaartverkoop voor het Escher Museum inpandig gemaakt. Bezoekers van het museum wachten binnen en daardoor ontstaan er geen rijen op straat. Om geluidsoverlast te voorkomen worden door ons alle functies inpandig gerealiseerd. Daarom is er ook geen dakterras in ons plan.

Financiële verdieping

Wij hebben een evenwichtige en reële business case. Tijdens de Marktverkenningfase hebben wij twee uitgangspunten als hard gegeven behandeld:

- de verkoopprijs van het bestaande vastgoed van € 10.2.b mio
- het ruimtelijk programma van het Escher Museum

Met een reële, lager dan marktconforme, huur van het Escher Museum en de hoge waarderingen van Syntrus Achmea zijn de kosten en baten van ons plan met elkaar in balans. Ik denk dat we samen, met ook vertegenwoordigers van het Escher Museum daarbij, de business case moeten optimaliseren. 10.2.E gaf vorige week al een goede eerste aanzet daarvoor: kosten en risico asbestsanering bij de ontwikkelaars en de geraamde kosten daarvan in mindering op de koopprijs van het bestaande vastgoed brengen.

Wij gaan deze week alvast aan de slag met de business case met als doel wat varianten te presenteren.

Tijdens het Verdiepingsgesprek merkte ik dat we een positieve vibe met elkaar hebben. Iedereen is enthousiast. Samen kunnen we iets heel moois en goeds aan Den Haag toevoegen. Laten we snel met elkaar verder praten.

Met vriendelijke groet,
IQNN development

10.2.E



Lange Voorhout 55

10.2.E Den Haag

t 10.2.E

m 10.2.E

w www.iqnn.nl

10.2.E

Van: 10.2.E <10.2.E@zadelhoff.nl>
Verzonden: donderdag 28 maart 2019 13:26
Aan: 10.2.E
Onderwerp: Re: Eschermuseum/ de Mos

Beste 10.2.E Ik heb het als onbegrijpelijk ervaren dat u om sponsorgeld gaat vragen zonder enige onderbouwing en uw marktverkenning had toch als uitgangspunt: een financieel sluitend verhaal!! Succes want een zaak lijkt mij vooral voor de gemeente van groot belang: het Eschermuseum moet in dit gebouw landen!., Gr. 10.2.E

Verstuurd vanaf mijn iPad

> Op 28 mrt. 2019 om 12:10 heeft 10.2.E 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl> het volgende geschreven:

>

> Geachte 10.2.E

>

> Hartelijk dank voor uw reactie op onze uitnodiging. Mij is nu helder dat u eerst de resultaten van de marktverkenning wilt afwachten.

>

> Met vriendelijke groet,

> 10.2.E

>

> 10.2.E

> Van: 10.2.E @zadelhoff.nl]

> Verzonden: woensdag 6 maart 2019 23:08

> Aan: 10.2.E

> CC: 10.2.E

> Onderwerp: Eschermuseum/ de Mos

>

> Ik heb inderdaad aangeboden mee te willen denken vanwege het grote belang voor de de Gemeente en het museum . Ik heb geen enkele toezegging gedaan over een financiële bijdrage. Van belang is in eerste instantie de resultaten van de marktverkenning exersitie te bespreken! Bij deze marktverkenning is het uitgangspunt toch geweest dat er financiële sluitende proposities zouden worden gedaan?!

> Graag vernemend, met vr. Gr. 10.2.E

>

> Verstuurd vanaf mijn iPad

> De disclaimer van toepassing op e-mail van de gemeente Den Haag vindt u op: <http://www.denhaag.nl/disclaimer>

Deze week vroeg je mij te onderzoeken hoe de residuele waarde van het bestaande vastgoed wijzigt als de huur van het museum uit de exploitatie van het museum op 10.2 B wordt gesteld. Die rekenexercitie hebben wij uitgevoerd.

Wij hebben dezelfde uitgangspunten gehanteerd als in ons presentatieboek van de Marktverkenning. Dit om het goed vergelijkbaar te houden. Wij zien deze rekenexercitie als een theoretische verkenning, om bandbreedtes te bepalen.

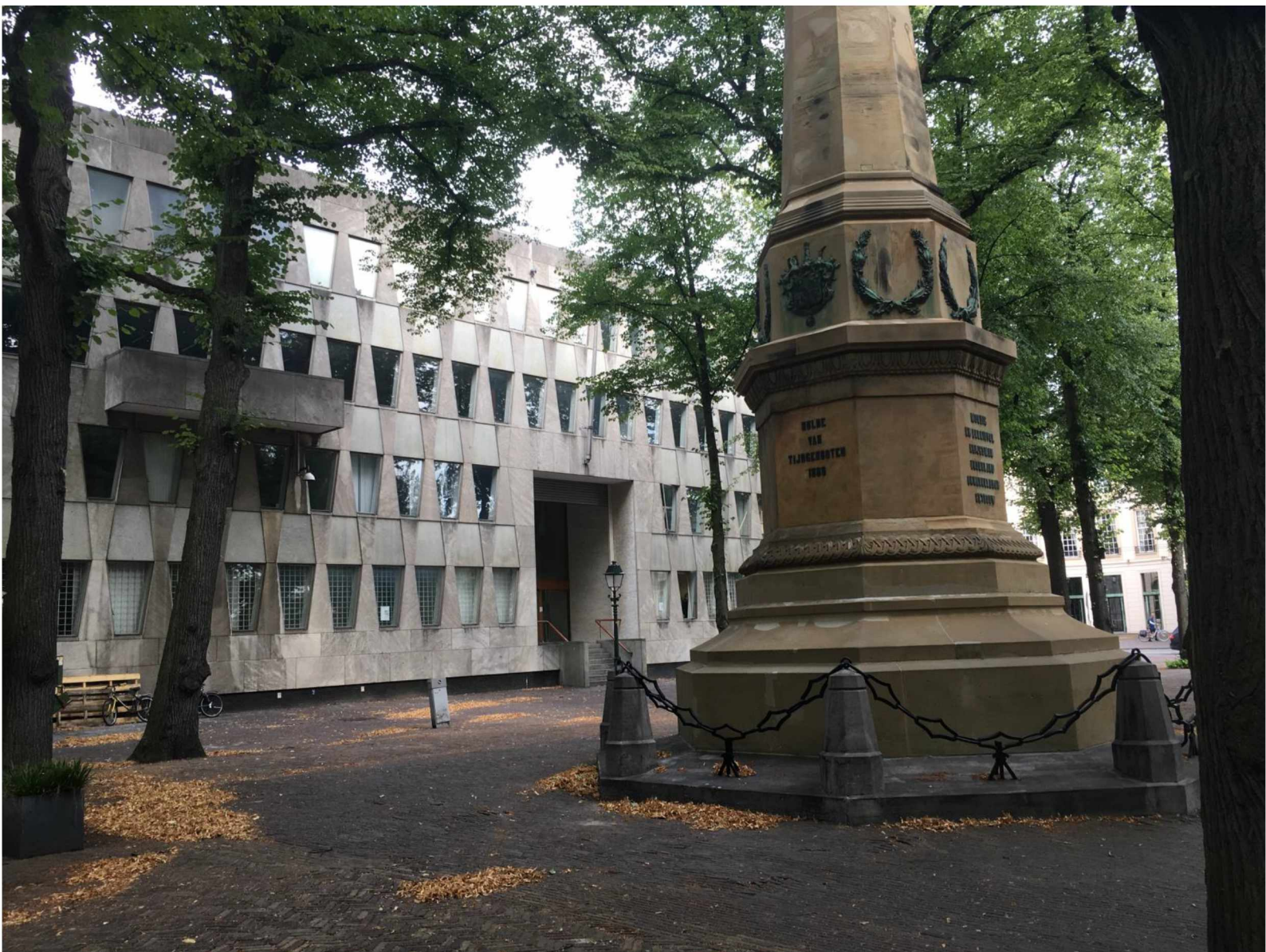
- Door 10.2.E is tijdens ons eerste verdiepingsgesprek voorgesteld om de kosten van de asbestsanering van circa 10.2.B niet te benaderen als door te belasten aan de Verenigde Staten van Amerika maar in mindering te brengen op de koopsom met daarbij kosten en risico voor de koper. Dit kan wat ons betreft. Het is nu nog niet in ons rekenmodel verwerkt.
- De huidige rekenexercitie heeft voor ons een complicerende bijkomstigheid. Door het op nul stellen van de huur vanuit de exploitatie van het museum daalt het gemiddelde rendement van het project tot onder de vereiste rendementseis. Daarmee wordt het een minder aantrekkelijke belegging voor de klanten van Syntrus Achmea.

Daarom willen voorstellen, om op basis van ons plan, samen met het Escher Museum de onderbouwing van de business case te bespreken en met elkaar te bepalen wat een reële huur is en eventueel overige huurvoorwaarden, waar alle partijen zich comfortabel bij voelen. De uitkomst van deze gesprekken resulteert in een residuele waarde van het bestaande vastgoed.

Met vriendelijke groet,
IQNN development



† 10.2.E



RAPPORTAGE CONCEPT

**Marktverkenning Escher Museum aan de
Lange Voorhout 102,
Voormalig Amerikaanse Ambassade**

Den Haag, 11 april 2019

1. Inleiding

Naar aanleiding van het besluit d.d. 27 november 2018 van het college van B&W is een marktverkenning gehouden naar de mogelijkheid van de realisatie van een Escher Museum in het gemeentelijk gebouw Lange Voorhout 102, de voormalige Amerikaanse Ambassade. Dit besluit luidde als volgt:

- I. verkennen of het mogelijk is om het Escher Museum te vestigen in het gebouw Lange Voorhout 102 (de voormalige Amerikaanse Ambassade) tot uiterlijk 1 maart 2019.
- II. als financiële kaders zal aan de marktpartijen worden meegegeven dat de gemeente rekening houdt met een verkoopresultaat zoals verwoord in het coalitieakkoord, en er tevens geen dekking aanwezig is voor een aanvullende subsidie voor het Escher Museum.
- III. bij positieve uitkomst te vervolgen met een voorstel aan het college in maart 2019 om over te gaan tot een onderhandse verkoop van het gebouw aan de partij die aangeeft daar het Escher Museum te willen realiseren.
- IV. het onderzoek bij negatieve uitkomst te vervolgen met een openbare verkoop van het gebouw Lange Voorhout 102 via een tender conform de condities verwoord in het coalitieakkoord 2019-2022.

Op 21 december 2018 is de gemeente Den Haag de marktverkenning gestart voor de verkoop met bovengenoemde opdracht, van Lange Voorhout 102 de voormalig Amerikaanse Ambassade, met het actief uitnodigen van een achttal marktpartijen die hebben aangegeven bij verkoop van het pand wel een Escher Museum op deze plek te kunnen realiseren zonder dat hiervoor andere subsidies nodig zijn dan de reguliere subsidies. De marktpartijen kregen, naast een informatiepakket en toegang tot het gebouw, relevante beleidsmatige en andere gebouw specifieke informatie. Voorafgaand aan de uitnodiging zijn overige belangstellenden en het publiek op de hoogte gesteld middels een persbericht over de start van de marktverkenning via het gemeentelijke perskanaal op 29 november 2018.

De afgelopen vier maanden is gebruikt voor het uitvoeren van deze marktverkenning. Voor u ligt de rapportage met daarin het resultaat van de marktverkenning. Voorafgaand aan de beschrijving van de resultaten is de context van de marktverkenning weergegeven. De rapportage sluit af met een conclusie en een terugkoppeling op het doel van de marktverkenning.

1.1 Doel van de marktverkenning

Doel van deze marktverkenning¹ is het ophalen van informatie uit de markt en het inzichtelijk krijgen van de haalbaarheid voor het huisvesten van het Escher Museum met een programma van eisen van 5.500 m² in de voormalige Amerikaanse Ambassade (hierna: de Ambassade). Meer specifiek is in deze marktverkenning onderzocht of er concrete en haalbare initiatieven zijn vanuit de markt voor het realiseren van een Escher Museum in de Ambassade en hoe deze interesse zich verhoudt tot de door de gemeente opgestelde uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidsdoelstellingen (zie paragraaf 1.3).

¹ In tegenstelling tot de gehouden marktverkenning in 2017, waarbij de combinatie tussen Hotel en Museum centraal stond.

Marktpartijen is gevraagd een globale uitwerking van hun initiatief aan te leveren. Deze uitwerking bestaat op hoofdlijnen uit een visie op het pand en de huisvesting van het Escher Museum, visie op het geven van invulling aan de beleidsdoelstellingen van de gemeente, een visie op de financiële haalbaarheid van de business case en informatie over referentieprojecten.

1.2 Marktpartijen

Zoals aangegeven is er een achttal marktpartijen/personen actief benaderd. Naast deze acht marktpartijen heeft een zestal marktpartijen zich gemeld naar aanleiding van het persbericht van 29 november 2018. Deze marktpartijen zijn tevens toegelaten tot de marktverkenning en hebben de informatie verkregen.

In het informatiepakket is naar de marktpartijen toe gecommuniceerd dat zij uiterlijk 11 februari 2019, 9.00u, de gevraagde informatie diende aan te leveren. Vijf marktpartijen hebben uiteindelijk een initiatief ingediend.

Al deze marktpartijen hebben de ingediende initiatieven, middels een presentatie op 19 februari 2019, nader toegelicht aan de leden van de projectgroep en stuurgroep vanuit de gemeente Den Haag en aan de artistiek en aan de zakelijk directeur van het Gemeentemuseum. Met drie marktpartijen heeft er in de week van 18 maart nog een nader gesprek plaatsgevonden. Daarnaast heeft in de week van 8 april tussen deze drie partijen en het Gemeentemuseum, in aanwezigheid van de gemeente, een tweede nader gesprek plaatsgevonden.

1.3 Uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidsdoelstellingen voor ontwikkeling

In het informatiepakket zijn in paragraaf 3.1 de uitgangspunten, in paragraaf 3.2 de randvoorwaarden en in paragraaf 3.3 de beleidsdoelstellingen gecommuniceerd aan de marktpartijen. Onderstaand vindt u de in de paragrafen 1.3.1., 1.3.2. en 1.3.3. gecommuniceerde uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidsdoelstellingen.

1.3.1 Uitgangspunten

- De ontwikkeling, realisatie en exploitatie van de vml. ambassade wordt de verantwoordelijkheid van de deelnemer en/of partij(en) die de koper daarbij betreft;
- De vml. ambassade (pand met buitenruimte) wordt in de huidige staat en met de huidige (kadastrale) afmetingen verkocht. In het pand is asbest aanwezig. (De marktpartijen kregen de asbestinventarisatie in het bijlagenpakket);
- Het Gemeentemuseum treedt op als huurder en is verantwoordelijk voor de exploitatie van het Escher Museum;
- Het huidige bestemmingplan laat geen museale functie toe. Wijziging van het bestemmingplan wordt verzocht door koper. De gemeente werkt in principe mee aan deze functie wijziging;
- De grond en het pand worden in erfpacht uitgegeven conform "Algemene Bepalingen voor uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993, versie 2008".

1.3.2 Randvoorwaarden

Financieel

- Het Escher Museum ontvangt subsidie voor de huur-, exploitatie- en het onderhoud van het museum. De hoogte van deze subsidie is 10.2B2.b (prijsspeil 2018). Deze subsidie wordt, afgezien van indexering, bij een verhuizing naar de voormalige ambassade niet aangepast;
- Opbrengst voor de gemeente conform collegeakkoord van € 10.2.b miljoen.

Programmatisch

- Het Escher Museum heeft, conform het programma van eisen van het Escher museum, minimaal de bestaande oppervlakte/het bestaande pand (inclusief bijbehorende faciliteiten/ondersteunende ruimten, zoals restaurant, kassafunctie, ondersteunend kantoor en facilitaire zaken) nodig, tenzij, in samenwerking met architect van het gebouw en de vormgever van de voorziene Escher presentaties, een slimme ontwerpoplossing kan worden gevonden waardoor er ruimte beschikbaar komt voor andere functies;
- Indien onderschikt aan het Escher Museum functies worden toegevoegd dienen deze bij te dragen aan het versterken van het Museumkwartier. Een kantoorfunctie, laagwaardige leisure en sport zijn sowieso uitgesloten.

Rijksmonument

- De monumentale waarde van het pand dient versterkt en geborgd te worden.
- In hoogte en bouwmassa is de Amerikaanse Ambassade afgestemd op de monumentale omgeving van het Lange Voorhout. De bestaande rooilijnen en maximale hoogten dienen gerespecteerd te worden;
- Kenmerkend zijn de vrij gesloten gevels met het karakteristieke patroon van trapeziumvormige vensters en natuursteen bekleding. Het gesloten karakter van de gevels en de verbinding van de twee vleugels door een transparant tussenlid dienen gerespecteerd te worden;
- De kwaliteit van het interieur wordt vooral bepaald door de aandacht die Breuer heeft geschonken aan de afwerkingen van de centrale ruimten, zoals de entreehallen en de trappenhuizen. De oorspronkelijke conferentiezaal, de ambassadeurskamer en de bibliotheek hebben waardevolle oorspronkelijke teakhouten betimmeringen met trapeziumvormige belijning. Behoud van de waardevolle afwerking is een voorwaarde;
- Het auditorium dient behouden te blijven (geen sloop);
- Er dient een adviseur of architect betrokken te zijn die deskundig is op het gebied van de transformatie en restauratie van monumenten;
- In het kader van de omgevingsvergunning zullen de minister van OC&W en de welstands- en monumentencommissie hierover adviseren.

Ruimtelijk

- Het college staat in beginsel positief tegenover een eventuele beperkte uitbreiding van het gebouw mits deze toevoeging zeer kwalitatief is en geen afbreuk doet aan het Rijksmonument en Rijksbeschermd stadsgezicht. Dit alles ter beoordeling aan de afdelingen Monumentenzorg & Welstand en Stedenbouw & Planologie. In het kader van de omgevingsvergunning zal ook de minister van OC&W hierover adviseren.

1.3.3 Beleidsdoelstellingen

Met de huisvesting van het Escher Museum in de vml. ambassade wordt aan de beleidsdoelstelling "Vestiging van een toonaangevende museale functie" invulling gegeven.

Daarnaast zijn onderstaande vier beleidsdoelstellingen van belang:

- Versterking van het Museumkwartier
- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit
- Borgen en versterken van monumentale waarde
- Realiseren duurzaam gebouw

1.4 Inhoud initiatieven marktpartijen

Aan de marktpartijen is gevraagd in een document van maximaal 10 pagina's hun initiatief globaal te beschrijven en antwoord te geven op de in hoofdstuk 4 van het informatiepakket omschreven vragen. Daarnaast is aan de marktpartijen gevraagd inzicht te geven in vijf aspecten:

1. Referenties op het gebied van realisatie binnenstedelijke ontwikkeling, ontwerp verbouwing monument, realisatie verbouwing monument, ontwerp museum, realisatie museum en duurzaamheid;
2. Visie op het gebouw en huisvesting van het Escher Museum;
3. Visie op het geven van invulling aan beleidsdoelstellingen (zie paragraaf 3.3);
4. Visie op de financiële haalbaarheid business case (met Voorwaarden voor ontwikkeling, Programmaduiding, Financiële haalbaarheid, Financiering en Vervolg proces)
5. Een eventuele aanvullende (commerciële functie) en een onderbouwing van de mate van versterking tussen Escher Museum en deze tweede functie.

Door antwoord te geven op de vragen en inzicht te verschaffen in de bovenstaande aspecten kan worden nagegaan hoe deze initiatieven zich verhouden tot de door de gemeente opgestelde uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidsdoelstellingen en of er sprake was van concrete en haalbare initiatieven vanuit de markt voor het huisvesten van het Escher Museum in de Ambassade.

2. Resultaten marktverkenning (ingediende initiatieven en presentaties)

In dit hoofdstuk zijn de resultaten, zijnde de ingediende initiatieven van de marktpartijen en bijbehorende presentatie van het initiatief, samengevat. In deze samenvatting is de indeling van uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidsdoelstellingen gevolgd. In dit hoofdstuk zijn uitsluitend de uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidsdoelstellingen meegenomen waar marktpartijen op afwijken, invulling aan hebben gegeven of een mening over hadden. De overige uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidsdoelstellingen die door marktpartijen niet zijn aangehaald zijn hier verder niet vermeld.

De referenties van marktpartijen komen niet terug in de beschrijving van de resultaten. Bij beoordeling van de referenties is gebleken dat alle marktpartijen in meer of mindere mate ervaring hebben met dergelijke ontwikkelingen.

2.1 Uitgangspunten

Levering in huidige staat

Aangegeven is dat de Ambassade in de huidige staat wordt opgeleverd door de gemeente. Daarmee wordt de asbestsanering en de bodemgesteldheid integraal onderdeel van de ontwikkeling en zijn beide door de marktpartijen aangemerkt als risico's voor de marktpartij. Aan dit uitgangspunt (levering in huidige staat) wordt door 3 van de 5 marktpartijen niet voldaan. Twee partijen verwijzen voor de asbestsanering naar het budget van maximaal 10.2.B miljoen dat door de VS beschikbaar is gesteld voor asbestsanering. Daarnaast heeft 1 partij de wens kenbaar gemaakt dat de gemeente zowel het vastgoed (het saneren van asbest) als de bodem geschikt maakt voor ontwikkeling. Daarnaast geeft 1 marktpartij aan dat de vloeren nog niet geschikt zijn voor het programma van eisen van het Escher Museum.

Subsidiebijdrage t.b.v. exploitatie

Voor geen van de marktpartijen is de huidige subsidiebijdrage als huurbedrag voldoende. Bovenop de huidige subsidie is er een aanvullend bedrag voor de huur nodig. Marktpartijen geven aan dat zij voor een haalbare businesscase en duurzame exploitatie een huurprijsniveau variërend van 10.2.B per m2 tot 10.2.B per m2 nodig achten (in sommige gevallen zijn de huurprijzen zelfstandig berekend). Hierbij horen, omgerekend naar het oppervlakte toebedeeld aan het Escher Museum, jaarhuren van 10.2.B tot € 10.2.B. De hoogte van de huurprijs is daarbij afhankelijk van de toevoeging van andere "kostendragende" functies, zoals horeca of hotel, en de omvang van deze functies. Wanneer een lagere huur is benoemd gaat dit gepaard met een kleiner programma voor het Escher Museum of een lagere aankoopprijs.

Gemeentemuseum als huurder

Een gemeentelijke garantie voor de huur is volgens alle marktpartijen ook essentieel voor een duurzame exploitatie. Daarbij worden huurgarantieperiodes van minimaal 20 tot 25 jaar genoemd.

2.2 Randvoorwaarden

Financieel

Drie van de vijf marktpartijen geven aan te kunnen voldoen aan de vraagprijs, maar dan wel met een (grote) afwijking op andere uitgangspunten en/of randvoorwaarden. Hiermee is niet helder wat er onder het voldoen aan de aankoopprijs wordt verstaan. Eén marktpartij kiest ervoor een veel lagere aankoopprijs te bieden. Een andere marktpartij doet geen uitspraak over de vraagprijs.

Programmatisch

Bijna alle marktpartijen (4 van de 5) hebben een initiatief uitgewerkt waarbij het Escher Museum samen met (vooral) een hotelfunctie en horecafunctie wordt gerealiseerd. Ook wordt een debatcentrum als mogelijkheid benoemd. Het verschil tussen de marktpartijen is vooral de verhouding tussen het te realiseren volume voor het Escher Museum en de andere functies. De verhouding varieert van 1/3 Escher en 2/3 overige functies tot aan circa 80% Escher en 20% overige functies alsmede een variant waarbij het Escher Museum zelfs het volledige volume inneemt (een aantal concepten gaat uit van functiemenging; deze verhoudingen vormen daarmee een inschatting).

Om tot een haalbare businesscase te komen heeft een aantal marktpartijen (2 van de 5) het PvE van het gemeentemuseum voor Escher niet volledig ingepast. Andere voegen in meer of mindere mate extra bouwvolume toe, om aan de ruimtevraag gesteld vanuit het PvE te kunnen voldoen. De laatste oplossing die door de marktpartijen is aangedragen om tot een haalbaar plan te komen is een financiële, waarbij de aankoopprijs wordt verlaagd en/of de subsidiebijdrage structureel wordt verhoogd.

Rijksmonument en ruimtelijk kader

In beginsel hebben marktpartijen het voornemen zich te houden aan de Rijksmonumentale- en ruimtelijke kaderstelling, waarbij een veelal beperkte uitbreiding bespreekbaar is. Anderzijds is niet elke (beperkte) uitbreiding even goed ingepast. In paragraaf 2.3 onder “Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit” en “Borgen en versterken van monumentale waarde” is ingegaan op de inpasbaarheid.

2.3 Beleidsdoelstellingen

De aangeleverde initiatieven bevatten globale visies op de ontwikkeling van de Ambassade. De beoordeling of en in welke mate invulling wordt gegeven aan de beleidsdoelstellingen betreft een beoordeling op hoofdlijnen.

Door geen van de marktpartijen is expliciet een visie op duurzaamheid bij realisatie geschetst. Daarom is de beleidsdoelstelling “Realiseren duurzaam gebouw” verder niet meegenomen in deze beschrijving van de resultaten.

Versterking van het Museumkwartier

Bij het beoordelen in hoeverre de initiatieven een versterking van het Museumkwartier realiseren is het volgende meegewogen:

1. De mate van economische impact van de museale functie voor de stad. De mate van toeristische aantrekkingskracht;
2. De mate van aansluiting bij de kernwaarden van het Museumkwartier te weten stijlvol, kwaliteit, hoogwaardig, internationaal, voor iedereen en eigentijds;
3. De mate waarin het initiatief een respectvolle verhoging van de identiteit en herkenbaarheid van het object genereert;

4. De mate waarin het gebouw en de programmering daarbinnen een verbindende schakel vormt tussen Plein en Denneweg;
5. De mate van versterking van functies in en rondom het gebouw;
6. De slagingskansen van de vestiging van de collectie.

1. De mate van economische impact van de museale functie voor de stad. De mate van toeristische aantrekkingskracht;

Doordat drie van de vijf marktpartijen het PvE van Escher volledig hebben ingepast in het initiatief. Volgens de economische impact studie van Deloitte heeft een Escher Museum in combinatie met een hotel en/of horecafunctie een hoge economische impact voor de stad². Eén initiatief leidt tot een medium economische impact voor de stad door het programma met uitsluitend een museale functie. Eén marktpartij met een initiatief van overwegend een hotelfunctie leidt daarom tot een vrij lage economische impact voor de stad.

2. De mate van aansluiting bij de kernwaarden van het Museumkwartier te weten stijlvol, kwaliteit, hoogwaardig, internationaal, voor iedereen en eigentijds;

In totaal hebben drie van de vijf marktpartijen een initiatief ingediend dat recht doet aan de kernwaarden van het Museumkwartier. De ontwerpen van het gebouw (interieur en exterieur) en de programmamix zijn stijlvol, kwaliteit, hoogwaardig, internationaal, voor iedereen en eigentijds. Eén van de vijf marktpartijen heeft een initiatief ingediend dat in mindere mate invulling geeft aan de kernwaarden en één van de vijf marktpartijen heeft een initiatief ingediend dat geen invulling geeft aan de kernwaarden.

3. De mate waarin het initiatief een respectvolle verhoging van de identiteit en herkenbaarheid van het object genereert;

Drie van de vijf marktpartijen hebben een initiatief ingediend dat het gebouw op een respectvolle wijze een extra identiteit en herkenbaarheid heeft. Twee van de vijf partijen hebben daar minder tot geen aandacht aan besteed.

4. De mate waarin het gebouw en de programmering daarbinnen een verbindende schakel vormt tussen Plein en Denneweg;

Drie van de vijf partijen hebben zowel het gebouw als de programmering daarbinnen op een dusdanige wijze vormgegeven dat de verbinding tussen Plein en Denneweg via de Lange Houtstraat en het Lange Voorhout tot stand kan komen. Zowel de architectuur van het gebouw als de programmering zorgen voor een 'stepping stone' tussen het ene deel van de Historische Kern en het andere deel van dit sfeergebied in de binnenstad.

5. De mate van versterking van functies in en rondom het gebouw;

De samenhang tussen de omliggende buitenruimtes en het gebouw, bijvoorbeeld door middel van het toevoegen van een terras aan de Lange Voorhoutzijde of het zoeken van een goede aansluiting op het Museumkwartier, is door drie van de vijf marktpartijen goed in beeld gebracht.

Drie van de vijf marktpartijen hebben een visie gegeven over de iconische waarde van het gebouw voor het Museumkwartier ('must see' bestemming/'wow-effect').

² Deloitte, Economische impactstudie Escher Museum Hotel, november 2015.

6. De slagingskansen van de vestiging van de collectie.

De slagingskansen van de vestiging van de Eschercollectie in het gebouw is aanwezig doordat er van de vijf marktpartijen drie partijen zijn die een stevige reputatie hebben en ervaring hebben met het realiseren van het gevraagde programma. Twee van de vijf marktpartijen ontberen deze reputatie en ervaring.

Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Alle marktpartijen nemen enige vorm van uitbreiding van het bestaande bouwvolume op. De wijze en grootte van de toevoeging in volume verschilt sterk. Benoemde opties zijn:

- Het toevoegen van één terugliggende bouwlaag aan de Korte Voorhout;
- Het toevoegen van twee bouwlagen aan de Korte en Lange Voorhout;
- Het toevoegen van een volume in de vorm van een skybar aan de Korte Voorhout zijde Hoge Raad.
- Het overkappen van de inrit aan het Smitsplein;
- Het verhogen van het maaiveld in de binnentuin (+1 bouwlaag);
- Het toevoegen van een losstaand volume in de binnentuin;
- Het volledig overkappen van de binnentuin met een glazen constructie;
- Het optoppen van het auditorium;
- Het toevoegen van externe (Escher) trappen langs de gevels aan de binnentuin.

Afwegingen en beoordeling op hoofdlijnen van enkele ruimtelijke aspecten:

1. De openbaarheid van het gebouw (heeft het uitstraling en op welke manier vindt er interactie met de omgeving plaats)

Alle marktpartijen maken gebruik van de bestaande entrees aan de Lange- en Korte Voorhout, zodat het gebouw van verschillende zijden goed toegankelijk is. Vier van de vijf partijen hebben door plaatsing van museale functies op de begane grond en horeca uitstraling naar de omgeving. Eén marktpartij plaatst een terras op de Lange Voorhout en één marktpartij plaatst een apart ticketpaviljoen in de buitenruimte. Dit laatste is stedenbouwkundig ongewenst, maar dit lijkt inpasbaar binnen de ambassade en niet cruciaal voor het ontwerp dat is getoond. Eén van de vijf marktpartijen geeft de zijde aan het Smitsplein een belangrijke rol. Dit geeft onduidelijkheid in de oriëntatie en veroorzaakt moeilijke logistiek. Van de vijf partijen stellen drie voor horeca toe te voegen die ook in de avond geopend kan zijn. Dit is goed voor de levendigheid op straat rond het gebouw.

2. Uitstraling en gebruik van het binnengebied

Vier van de vijf marktpartijen gebruiken de grote kelderruimtes van de vml. Ambassade voor het museumprogramma dat hogere verdiepingshoogtes vraagt. Bij één marktpartij is dit onbekend.

Soms wordt voor het programma in de kelderruimtes het dek van het binnengebied verhoogd of geopend, of er wordt een volume toegevoegd op het dek. Dit is stedenbouwkundig een goede voorstelbare oplossing, alhoewel nog niet altijd goed op de omliggende kavels wordt gereageerd.

Eén marktpartij bouwt een glazen atrium in het binnengebied over het auditorium heen. Dit geeft veel allure aan het gebouw. Alle initiatieven laten zoals gevraagd het auditorium in tact, al stelt één marktpartij voor de ruimte een extra laag te geven. Vier marktpartijen

lijken een kwaliteitsslag te geven aan het binnenterrein. Er wordt weinig gedacht aan extra vergroening, dit zou bij alle initiatieven een positieve toevoeging kunnen zijn.

3. Architectonische kwaliteit

Op basis van de gepresenteerde globale visies is het lastig oordelen over de architectonische kwaliteit. Wel zijn de ambities duidelijk naar voren gekomen. De meeste marktpartijen (3 van de 5) lijken invulling te geven aan belangrijke principes zoals het herstellen van de doorkijken richting de binnentuin en respecteren van het monument. Er zijn initiatieven gepresenteerd met gedeeltelijke, enkel of dubbellaagse opbouwen op de Ambassade. Stedenbouwkundig is dit voorstelbaar maar veel is daarbij afhankelijk van de uitwerking in de architectuur en preciezere detaillering. Hier is in deze fase nog moeilijk over te oordelen, al spreken enkele initiatieven wel tot de verbeelding en lijken ze zorgvuldig ingepast. Drie marktpartijen lijken iets speciaals te doen met het gebouw om het Escher Museum te kunnen huisvesten en geven daarmee allure aan het gebouw én maken van de locatie een bijzondere plek in Den Haag.

Borgen en versterken van monumentale waarde

Beschermd stadsgezicht

De voormalige Ambassade ligt in het rijksbeschermd stadsgezicht. In hoogte en bouw-massa is de Amerikaanse Ambassade afgestemd op de monumentale omgeving van het Lange Voorhout en voegt zich in het stedelijke weefsel. Daarom is als randvoorwaarde opgenomen dat de bestaande rooilijnen en maximale hoogten dienen te worden gerespecteerd. De hoogte van het gebouw is zeker ook in relatie tot de overige panden aan het Lange Voorhout en de Schouwburg van invloed. Een van de plannen voorziet in het toevoegen van twee volledige lagen zowel aan het Korte en het Lange Voorhout en wijkt hiermee volledig af van de randvoorwaarden en de overwegingen in het collegebesluit dat ook het toevoegen van extra volume over de volle hoogte op het binnenterrein geen “beperkte uitbreiding” is. Het toevoegen van extra bouwlagen aan het Lange Voorhout doet afbreuk aan de cultuurhistorische waarde en uitstraling van het Rijksbeschermd Stadsgezicht en is daarom niet acceptabel. Een eveneens getoonde set back aan het Korte Voorhout zou mogelijk zijn.

Rijksmonument

Onder borgen van de monumentale waarde wordt verstaan het respecteren van de kenmerken en karakteristieken van het monument, zoals onder meer de bestaande hoogtes en volumes en het gesloten karakter van de gevels. Ondergeschikte, beperkte uitbreidingen die hoogwaardig zijn vormgegeven zijn mogelijk. Eén marktpartij geeft aan niet in een uitbreiding te voorzien maar het plan is verder niet uitgewerkt, twee plannen voorzien in min of meer beperkte uitbreidingen en twee plannen voorzien het monument van dergelijke uitbreidingen dat niet wordt voldaan aan deze voorwaarde. Het toevoegen van twee volledige bouwlagen op beide vleugels van het monument doet afbreuk aan de monumentale waarden van het rijksmonument, ook al zijn deze bijzonder vormgegeven. Door een dergelijke optopping ontstaat als het ware een nieuw gebouw, terwijl de Ambassade, ook landelijk gezien, een icoon van de Wederopbouw is. Marcel Breuer is een internationaal befaamde architect en de Ambassade is een van de drie gebouwen die hij in Nederland heeft gebouwd.

In alle plannen wordt het auditorium gehandhaafd. Echter bij twee plannen wordt het auditorium helemaal opgenomen in een min of meer grote overkapping van de binnenplaats.

Alle plannen zijn te globaal om uitspraken te doen over het interieur, alhoewel de benaming bibliotheek of ambassadeurskamer wel meestal terugkomen en ook de centrale hal en de liftblokken worden min of meer gehandhaafd. Hetzelfde geldt ook voor de invloed op het interieur door het toevoegen van constructies om de geplande volumes mogelijk te maken. Het toevoegen van extra bouwlagen op het monument zal naar verwachting een behoorlijke, niet acceptabele invloed op het interieur hebben.

Bij een beoordeling van de initiatieven in dit stadium door monumentenzorg lijkt het toevoegen van twee bouwlagen op het Korte- en Lange Voorhout het minst haalbaar. Hetzelfde geldt voor het helemaal overbouwen van de binnentuin en het optoppen van het auditorium. Alhoewel aanpassingen van het gebouw aan de zijde van Smitswater mogelijk zijn, lijkt ook het helemaal over meerdere verdiepingen overkappen van de binnentuin niet haalbaar. Naar verwachting zal dit in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning tot negatieve adviezen van de Minister van OC&W en de welstands- en monumentencommissie leiden, waardoor het traject van de omgevingsvergunning problemen zal opleveren.

Het in eigen beheer nemen van de Ambassade door de meeste marktpartijen (4 van de 5) geeft wel vertrouwen voor het bewaken van de monumentale waarde op de lange termijn, omdat het belang van het borgen van de monumentale waarde dan ook bij de belegger/eigenaar aanwezig is.

3. Resultaten marktverkenning (nadere gesprekken)

Conform paragraaf 5.6 van het informatiepakket zijn er nadere gesprekken gevoerd waarin dieper is ingegaan op de inhoud van de initiatieven. Met drie van de vijf marktpartijen is een nader gesprek met de gemeente gevoerd. Een partij heeft minimale financiële informatie aangeleverd en besloten dit niet alsnog in te dienen waardoor er geen aanleiding was voor een gesprek. Vanuit de gemeente waren er ten aanzien van het vijfde initiatief geen vragen. Deze partij heeft aangegeven dat de gemeente contact kan opnemen indien dit toch het geval is. In dit hoofdstuk zijn de resultaten van deze nadere gesprekken weergegeven. In deze samenvatting volgen we de indeling van uitgangspunten en randvoorwaarden. De invulling van de beleidsdoelstellingen is verder niet besproken. In dit hoofdstuk zijn uitsluitend de uitgangspunten en randvoorwaarden meegenomen waar in de nadere gesprekken nader op is ingegaan. Alleen hetgeen aanvullend is op hoofdstuk 2 is beschreven. De overige uitgangspunten en randvoorwaarden die niet zijn besproken zijn hier ook niet vermeld.

3.1 Uitgangspunten

Levering in huidige staat

Eén van de drie marktpartijen heeft nader geduid wat zij verwachten van de gemeente als het gaat over de saneringsopgave. Zij gaan uit van een maximum bedrag van 10.2.B dat in rekening wordt gebracht bij de gemeente. Dit kan ook worden verrekend in de verkoopprijs.

Subsidiebijdrage t.b.v. exploitatie

Twee van de drie marktpartijen geven aan uiteindelijk een huurstroom van 10.2.B / €10.2.B per jaar vanuit het museum nodig te hebben. Dit komt neer op circa 10.2.B per m2 (op basis van 5.500 m2 uit het PvE). De derde marktpartij geeft ook aan circa 10.2.B per m2 te willen vragen.

Twee van de drie marktpartijen schatten op basis van benchmarks in dat 10.2.B van de benodigde €10.2.B per jaar vanuit het Escher Museum (kaartverkoop, de souvenirwinkel, andere activiteiten en ondersteunende horeca) te organiseren is. Volgens deze twee marktpartijen moet de huidige gemeentelijke subsidie van 10.2.B ingezet worden als gemeentelijke bijdrage in de huur. Eén marktpartij geeft aan dat uitgaande van de huidige jaaromzet van het museum een bijdrage in de huur van 10.2.B mogelijk moet zijn en dat de overige 10.2.B (van 10.2.B) uit de groei van het museum moet komen.

Eén marktpartij ziet kansen om ook voor de exploitatie van het museum gelden van derden te kunnen organiseren. Dit vergt wel een ondernemende visie vanuit het museum.

Eén marktpartij geeft aan dat zij bij de exploitatie van het hotel uitgaan van 10.2.B per kamer per jaar aan huurinkomsten met een bezettingsgraad van 70% en een kamerprijs van 10.2.B per nacht. Een andere marktpartij geeft, zonder specifieke getallen te noemen, aan dat het hotel niet voor een surplus zorgt die benut kan worden voor het museum.

Alle drie de marktpartijen geven aan in gesprek te willen met het gemeentemuseum over de bijdrage van een Escher Museum in de exploitatie. Ook om te kijken waar de risico's zitten en hoe deze kunnen worden beperkt en verdeeld. Een ingroeimodel is bij één van de marktpartijen benoemd als bespreekbaar. Een ander geeft aan te denken aan een omzet gerelateerde huur. Ook wordt door één van de marktpartijen voorgesteld een onafhankelijk financieel onderzoek te laten uitvoeren om tot een haalbare businesscase te komen.

Gemeentemuseum als huurder

Alle drie de marktpartijen hebben een huurgarantie nodig, het liefst voor het hele huurbedrag van circa € 10.2.b maar een gemeentelijke huurgarantie van maximaal 10.2.B is bij twee bespreekbaar en bij één marktpartij al voldoende. Er wordt aangegeven dat een huurgarantie van minder dan 10.2.B een te groot risico voor de marktpartij oplevert.

3.2 Randvoorwaarden

Financieel

Twee van de drie marktpartijen hebben de aankoopprijs als een vast gegeven beschouwd. Eén marktpartij gaat uit van een daling van de verkoopprijs naar 10.2.B miljoen bij een museale functie of 10.2.B à 10.2.B miljoen bij een hotel of kantoor. Eén marktpartij geeft aan dat wanneer alleen een museum gerealiseerd kan worden de residuele waarde rond de 10.2.B miljoen ligt.

Bij de onderbouwing van de business case is er een verschil in de geraamde stichtingskosten. Eén marktpartij gaat bij een volledig Escher Museum (geen andere functies) uit van een stichtingskosten van circa 10.2.B miljoen. Uitgaande van een basis plus installaties komt dit neer op circa 10.2.B per m2. Deze investering wordt op korte termijn (10 jaar) gevolgd door een nieuwe investering van 10.2.B miljoen.

Anderen ramen de stichtingskosten op (meer dan) het tweevoudige, zowel in omvang (door de toevoeging van volume) als in stichtingskosten per m2. Eén marktpartij schat de stichtingskosten op circa 10.2.B per m2. Uitgaande van vaste inrichting (kwalitatief hoog niveau), klimaatinstallaties en verlichting door de marktpartij en eerste inrichting door het museum.

De laatste marktpartij geeft soortgelijke getallen met circa 10.2.B per m2 op basis van een casco+ opleverniveau.

De gebouw specifieke mogelijkheden worden verschillend ingeschat. Eén marktpartij geeft aan dat het gebouw beperkend werkt door de lage verdiepingshoogte en lage mogelijke vloerbelasting. Een andere marktpartij geeft aan dat de technische haalbaarheid is onderzocht met als uitslag dat er constructief geen belemmeringen zijn. De laatste marktpartij geeft aan een uitbreiding nodig te hebben, omdat het gehele pand transformeren naar alleen museum architectonisch onhaalbaar lijkt. De gewenste verdiepingshoogte kunnen niet in het bestaande pand worden gecreëerd (hiervoor ziet deze marktpartij als enige optie de plafonds te verplaatsen).

Fondsenwerving om de initiële investering te verlagen, ook voor de eerste inrichting van het museum, wordt door twee van de drie marktpartijen als een zeer serieuze optie beschouwd. De grote van deze sponsering is op dit moment nog niet in beeld. Door één van

de marktpartijen wordt geopperd om de grote bedrijven binnen de Den Haag regio hierin te laten participeren.

Programmatisch

Eén marktpartij verzorgt een volledige museale functie ondersteunt met horeca en een souvenirwinkel. Deze marktpartij ziet geen toegevoegde waarde in een hotel, omdat de investering voor een hotel fors is en alleen een hotel in een hoog segment kans van sla-gen heeft. Echter zijn de omgevingsfactoren, zoals parkeren, voor een hotel in het hogere segment ongunstig. Tevens is de concurrentie in het hogere segment stevig.

De andere twee marktpartijen zijn van mening dat deze plek meer dan een museum nodig heeft. De combinatie van functies zorgt voor reuring gedurende de hele dag. Door het toevoegen van bijvoorbeeld een laagdrempelige publieksfunctie in de avonden komt er op dat tijdstip ook levendigheid. Deze marktpartijen geven aan hun interesse te moeten heroverwegen wanneer alleen een museum op deze locatie wordt gerealiseerd.

Eén marktpartij vindt dat de bovenste etages geschikt zijn voor een hotelfunctie. En ziet een bebouwing van het binnenterrein als essentieel voor het creëren van minimaal 80 hotelkamers.

Deze marktpartij geeft aan dat een dergelijk omvang, zoals omschreven in het programma van eisen van het Escher Museum, nodig is om een goed museum te creëren.

Rijksmonument en ruimtelijk kader

Drie marktpartijen schetsen drie verschillende invalshoeken. De eerste marktpartij geeft aan binnen het bestaande volume te blijven en voor de huisvesting van het museum in-pandig oplossingen te zoeken, bijvoorbeeld met het doorbreken van vloeren om de gewenste hoogtes te creëren.

De tweede marktpartij geeft aan de toevoeging in volume vooral nodig te hebben voor het creëren van voldoende programma. Er is een bebouwing van het binnenterrein en een optopping nodig om voldoende meters te organiseren, zodat er minimaal 80 hotelkamers kunnen worden gerealiseerd.

De derde marktpartij schetst een architectonische ambitie waar de toevoeging van twee bouwlagen aan de Lange en Korte Voorhout nodig zijn om de zichtbaarheid, levendigheid en herkenbaarheid van het gebouw te vergroten (referentie het museum de Fundatie in Zwolle). Daarbij is het toevoegen van slechts één bouwlaag onvoldoende. Tevens wordt de binnentuin overkapt om de geluidsoverlast naar de buurt tot het minimum te beperken.

Als laatste schets één van de marktpartijen het contact en communicatie met de buurt als aandachtspunt. Bij het bespreken van het initiatief met de burens kwam naar voren dat de buurt de slagschaduw van een nieuwbouw, geluidsoverlast en lange rijen bij de entree als belangrijkste aandachtspunten benoemen. Echter kijkt de buurt ook uit naar het toevoegen van levendigheid op deze plek.

4. Analyse resultaten marktverkenning

In dit hoofdstuk een analyse van de resultaten van de marktverkenning (uit het vorige hoofdstuk).

4.1 Uitgangspunten en randvoorwaarden

De analyse is dat de marktpartijen niet voldoen aan alle gemeentelijke uitgangspunten en randvoorwaarden, maar 'krenten kiezen' tussen enkele daarvan. Zij wijken van een of meerdere uitgangspunten en/of randvoorwaarden af om uiteindelijk een deels haalbaar initiatief te presenteren. Iedere marktpartij maakt hierin zijn eigen keuzes. Sommige kiezen er bijvoorbeeld voor om helemaal geen financiële informatie te verstrekken of onvolledig te zijn in het verschaffen van financiële informatie. Dit leidt ertoe dat wanneer op een specifiek uitgangspunt of een specifieke randvoorwaarde meer marktpartijen voldoen, deze marktpartijen op een ander uitgangspunt of een andere randvoorwaarde niet voldoen en vice versa.

Het is daarom lastig om aan te geven wat het voldoen aan één van de uitgangspunten of randvoorwaarden in de praktijk betekent. Het is goed mogelijk dat marktpartijen op een ander moment, voorzien van andere informatie een andere afweging zouden maken. De resultaten per uitgangspunt of randvoorwaarde moeten dan ook met enige voorzichtigheid worden gelezen (zie ook de NB! onder conclusie).

Bij marktpartijen is niet bekend of er bij de gemeente een voorkeur is voor het afwijken op het ene uitgangspunt/randvoorwaarde in plaats van het andere. Kijkend naar de initiatieven maken marktpartijen eigenhandig een keuze voor het afwijken op bepaalde uitgangspunten of randvoorwaarden om in hun optiek zo dicht mogelijk bij de uitvraag te komen.

Het overallbeeld hierin is dat zij de inschatting maken te moeten voldoen aan de financiële uitgangspunten (en dan met name de aankoopprijs) en het programma voor het Escher Museum. Daarmee wijken ze over het algemeen af van de uitgangspunten/randvoorwaarden betreffende het (toevoegen) van volume, de hoogte en garantie van de subsidie of de staat waarin het gebouw wordt opgeleverd. Vanuit de marktpartijen is het kennelijk de verwachting dat het eenvoudigst is om aan deze 'knoppen' te draaien. Dit beeld keert ook terug na de nadere gesprekken, waar ondanks de verdieping een gelijke conclusie over de uitgangspunten en randvoorwaarden kan worden getrokken. Wel maken de nadere gesprekken duidelijk dat het bij een eventuele verdere uitwerking met een Escher Museum noodzakelijk is om gezamenlijk aan tafel te zitten (gemeentemuseum, gemeente en ontwikkelaar), zodat gezamenlijk aan de knoppen kan worden gedraaid om tot een optimale en haalbare businesscase te komen.

4.2 Beleidsdoelstellingen

4.2.1 Versterking van het Museumkwartier

Eén van de doelstellingen uit het coalitieakkoord is dat de nieuwe eigenaar van het gebouw een bijdrage moet leveren aan de versterking en verdere ontwikkeling van het Museumkwartier. Om dit te bereiken moet een marktpartij invulling geven aan de 'sub'-doelstellingen zoals omschreven onder 2.3 'Versterking Museumkwartier'.

Over de breedte voldoen drie van de vijf marktpartijen aan de meeste subdoelstellingen door een programmamix van Escher Museum en hotel/horecafunctie op de juiste wijze te combineren. Hierdoor vormt hun initiatief de beoogde 'stepping stone' tussen het Plein en

de Denneweg, is de economische impact voor de stad en het Museumkwartier hoog en wordt een 'must-see' bestemming gerealiseerd vanuit economisch-toeristisch oogpunt. Dit gaat echter gepaard met een 'uitbreidingsbehoefte' (meer volume of iets minder Escher en meer hotel/horeca) en afwijking van de financiële uitgangspunten.

Eén van de marktpartijen realiseert volledig en alleen een Escher Museum en voldoet daarmee geheel aan de uitvraag van de gemeente. Deze marktpartij wijkt financieel af van de uitgangspunten.

Eén van de vijf marktpartijen heeft een initiatief ingediend dat in zijn volledigheid niet voldoet aan de uitvraag van de vestiging van een museum van 5.500 m² en daardoor is de versterking van het Museumkwartier ook minimaal.

Vanuit de doelstelling van de Versterking van het Museumkwartier is de slagingskans bij drie van de vijf marktpartijen hoog te noemen. Deze drie marktpartijen zorgen met de vestiging van het Escher Museum met aanvullend hotel- en horecafuncties voor een bestemming met een maatschappelijke- en publieke meerwaarde. Er wordt door deze marktpartijen een programma en een gebouwontwerp voorgesteld die met Escheriaanse elementen in hoge mate bijdraagt aan de aantrekkingskracht van het gebouw. Er wordt beoogd een icoon in het Museumkwartier te vestigen.

Zo'n bestemming op deze locatie, tussen het ene deel van de Historische Kern en het andere deel van de Historische Kern, is nodig om beide delen van de Historische Kern te verbinden en dit in economisch toeristische zin sterk onderbenutte gebied beter te benutten. Bewoners en bezoekers ervaren dit gebied op dit moment als 'nogal stil'. De combinatie van de functies in het gebouw met een publieke functie trekt bezoekers naar het gebied toe en zorgt voor de broodnodige reuring in dit deel van de binnenstad.

Als laatste hebben deze drie partijen een bewezen trackrecord in het realiseren van gelijke initiatieven.

Bij de andere twee marktpartijen is de slagingskans vanuit beleidsmatig oogpunt lager, ook omdat deze een dergelijk trackrecord ontberen en zoals aangegeven in mindere mate invulling geven aan de doelstelling 'Versterking van het Museumkwartier'.

4.2.2 Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Beoordeling op de doelstelling 'Versterking van de ruimtelijke kwaliteit' is in dit vroege stadium van het ontwerpproces lastig en vraagt om nuancering. Er is een groot verschil in uitwerkingsniveau van de verschillende initiatieven. Enerzijds is er een initiatief ingediend bijna op niveau van een VO (voorlopig ontwerp) met geveldetails, een maquette en sprekende visualisaties. Daar tegenover staat een initiatief dat is ingediend met nauwelijks tekeningen en alleen een tekstuele visie op het gebouw.

Drie van de vijf marktpartijen lijken op dit moment hoog te scoren op het aspect 'Versterking van de ruimtelijke kwaliteit'. De ruimtelijk hoog scorende partijen zijn dezelfde marktpartijen die bij de 'Versterking van het Museumkwartier' hoog scoren. Zij maken een initiatief dat vanuit stedenbouwkundig perspectief echt bijdraagt aan de belangrijke rol die het gebouw in de stad kan vervullen als highlight van Den Haag. Toevoeging van extra volume, activering van het binnenterrein en speciale 'Escher-ideeën' spelen hierbij een belangrijke rol.

Bij alle marktpartijen moet echter nog nauwkeuriger worden bekeken in hoeverre het plaatsen van extra volume ruimtelijk haalbaar is. Het gaat hierbij vooral om:

- Wat je ziet vanaf de straat (Lange en Korte Voorhout)?;
- Hoe is de overgang aan de achterzijde naar de burens en omliggende tuinen?;
- Hoe is de architectonische uitwerking?

4.2.3 Borgen en versterken van monumentale waarde

De laatste behandelde doelstelling is die van het 'Borgen en Versterken van de Monumentale waarde'. De beoordeling van de resultaten betreffende deze doelstelling staat haaks op de beoordeling van de overige doelstellingen. Dit komt voornamelijk terug in de 'uitbreidingsbehoefte' van vier van de vijf initiatieven. Deze vier marktpartijen wensen bouwvolume toe te voegen om voldoende metrage voor het Escher Museum te organiseren en ruimte over te houden voor het toevoegen van hotel en horeca. Het toevoegen van de bouwvolumes staat op gespannen voet met het borgen van de monumentale waarde. Naar verwachting zullen de toevoegingen in bouwvolume het traject van de omgevingsvergunning bemoeilijken omdat de initiatieven kunnen leiden tot een negatief advies vanuit de Minister van OC&W en de welstands- en monumentencommissie. Het is de vraag in hoeverre de initiatieven, die tot op heden globaal en schetsmatig zijn, hier in een eventueel vervolg nog op kunnen anticiperen, zeker als andere uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidsdoelstellingen overeind blijven.

4.3 Totaalbeeld

De algemene analyse is dat geen van de marktpartijen voldoet aan de uitgangspunten en randvoorwaarden (zie paragraaf 2.1 en 2.2) die zijn gesteld door de gemeente. Daarentegen voldoen drie van de vijf marktpartijen wel aan de beleidsdoelstellingen nl. het leveren van een bijdrage aan de ontwikkeling en versterking van het Museumkwartier.

Eén van de marktpartijen geeft geen financiële informatie op, om zodoende maximaal invulling te geven aan de andere aspecten. Dit betekent dat alle partijen een afwijking op één of meerdere randvoorwaarden en/of uitgangspunten hanteren om een haalbaar plan te kunnen presenteren. Het gaat hierbij dan om: een verlaging van de aankoop prijs, een verhoging van beschikbare bijdrage aan de huur/exploitatie en/of een vergroting van het volume en programma. Alle partijen vragen daarbij garanties van de bijdragen voor een langere periode.

Overigens is hiermee nog geen volledig beeld van de financiële consequenties verkregen. De businesscase voor het huisvesten van het Escher Museum is groter dan tot op heden door de marktpartijen en in het uitvraagdocument is geschetst. Bij een verdere uitwerking van huisvesting van Escher moet ook worden meegenomen:

- Exclusief de te betalen huur, maar inclusief de huidige gemeentelijke subsidie voor huur, exploitatie en huurdersonderhoud van in totaal 10.210.250 is er een structureel tekort aanwezig is bij het Gemeentemuseum voor de toekomstige exploitatie van het Eschermuseum van circa 10.210.250 (uitgaande van 200.000 bezoekers jaarlijks). Aangezien genoemd subsidiebedrag door marktpartijen in zijn geheel als onderdeel van een toekomstige huur wordt gezien, is het structurele exploitatietekort van het Eschermuseum minimaal 10.210.250. Naar verwachting is dat echter aanzienlijk hoger, omdat het museum zelf een bedrag van circa 10.210.250 als huur moet opbrengen.
- Huurbedragen zoals genoemd door de marktpartij, te betalen door het Gemeentemuseum, bovenop de huidige subsidie van 10.210.250 aan het Gemeentemuseum ten behoeve van huur, exploitatie en gebruikersonderhoud van het Escher Museum.

- Onduidelijk is wat het exacte opleverniveau is van de marktpartijen en hoeveel het Gemeentemuseum eenmalig moet investeren om een verhuizing van het Escher Museum mogelijk te maken. Denk hierbij aan inrichtingskosten, aanschaf- en opbouwkosten ten behoeve van de te presenteren collectie en frictiekosten door het tijdelijk sluiten van het museum. In de toekomstige exploitatieopzet van Escher Museum is hier geen rekening mee gehouden.

De financiële consequenties van de businesscase voor het herhuisvesten van het Escher Museum, met alles inbegrepen, is veel groter dan tot nog toe is meegenomen door de marktpartijen, los van wie deze kosten uiteindelijk moet gaan dragen of door wie incidentele kosten eventueel kunnen worden gedekt.

Los van de financiële kant is het drie van de vijf marktpartijen wel gelukt een initiatief aan te leveren dat invulling geeft aan de belangrijke beleidsdoelstellingen. Van een aantal initiatieven kan gesteld worden dat de economische impact voor de stad hoog is en de ruimtelijke kwaliteit aanzienlijk wordt verbeterd. Bovendien is het goed denkbaar dat deze marktpartijen slagen in het realiseren van een dergelijk initiatief, op basis van de aangeleverde referenties en ervaringen.

Wel blijft het borgen van de monumentale waarden van het rijksmonument en het beschermde stadsgezicht een aandachtspunt. Ondanks de, in tekst, goede voornemens van marktpartijen blijven de ontwerpen nog een zoektocht naar de juiste omgang het rijksmonument en het beschermde stadsgezicht. Vooral omdat er toevoegingen in bouwvolume nodig zijn om te kunnen voldoen aan de financiële vereisten. Ruimtelijk leidt dit niet direct tot problemen, maar deze toevoegingen staan vaak op gespannen voet met het borgen van het rijksmonument.

Voor de doelstelling 'Realiseren duurzaam gebouw' bevindt deze marktverkenning zich nog in een te vroeg stadium in relatie tot het plan- en ontwerpproces.

5. Conclusie

Kijkend naar de resultaten uit de vorige hoofdstukken moet worden geconcludeerd dat geen van de initiatieven voldoet en dat geen van de initiatieven dus haalbaar is op basis van de door de gemeente gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden. Daarentegen voldoen drie van de vijf marktpartijen wel aan de door de gemeente geformuleerde beleidsdoelstellingen, namelijk een bijdrage leveren aan de versterking en verdere ontwikkeling van het Museumkwartier.

Geen van de marktpartijen kan, in tegenstelling tot hetgeen eerder aangegeven was, bij verkoop van het pand op deze plek een Escher Museum realiseren zonder dat hiervoor andere subsidies nodig zijn dan de reguliere subsidies.

Doel van de marktverkenning was enerzijds om te bepalen hoe de interesse zich verhoudt tot de door de gemeente opgestelde uitgangspunten, randvoorwaarden en beleidsdoelstellingen en anderzijds na te gaan of er concrete en haalbare initiatieven zijn vanuit de markt voor het realiseren van een Escher Museum in de voormalige Amerikaanse ambassade op een wijze die voordeliger is dan als de gemeente het pand in bezit houdt en zelf optreedt als opdrachtgever voor de verbouwing.

De conclusie is dat geen van de initiatieven aansluit bij zowel de uitgangspunten als de randvoorwaarden en de marktpartijen stellen vele wijzigingen voor. Daarbij wordt door de marktpartijen niet voldaan aan twee of meer uitgangspunten en/of randvoorwaarden. Óf doen ze geen uitspraak over de financiële uitgangspunten en/of randvoorwaarden. In de presentaties en de nadere gesprekken is deze conclusie bevestigd.

Verder is het op basis van de initiatieven niet voorstelbaar dat er andere initiatieven zijn die wel voldoen aan de door de gemeente gestelde uitgangspunten en/of randvoorwaarden in deze marktverkenning. Daarvoor wijken de ingediende initiatieven te ver af.

Marktpartijen geven allen aan dat er randvoorwaarden moeten wijzigen om tot een haalbaar plan te komen. Het gaat daarbij om de volgende aanpassingen van de randvoorwaarden:

- **Volume:** Het bijbouwen in of overkappen van de binnentuin en/of ophogen van de Ambassade aan de Korte Voorhout en/of de Lange Voorhout of anderszins toevoegen van volume.
- **Programma:** De verhouding tussen het Escher Museum en hotel- en/of horecafunctie. Of het toevoegen van extra volume ten behoeve van de hotel- of horecafunctie.
- **Staat van het geleverde:** De gemeente wordt verantwoordelijk voor de asbestsanering en bodemsanering, c.q. het geschikt maken van de Ambassade voor ontwikkeling.
- **Prijs:** Zowel het verlagen van de verkoopprijs als een substantiële bijdrage in de vorm van huur wordt genoemd, los of in combinatie.
- **Garantie:** Gemeentelijke huurgarantie voor het Escher voor een periode van minimaal 20 tot 25 jaar.

Wel kan worden gesteld dat er concrete initiatieven zijn vanuit de markt en het enthousiasme aanwezig is. Deze 'concrete' initiatieven bevinden zich nog wel in een abstracte fase en op (globaal) visieniveau. Het enthousiasme uitte zich in verregaande uitwerkingen

in de vorm van beeldmateriaal en een maquette, grootschalige aanwezigheid bij presentaties en uitspraken over de toegevoegde waarde van hun initiatief voor de stad Den Haag.

NOTABENE!

De resultaten zoals genoemd in hoofdstuk 2 kunnen dusdanig worden gelezen dat met het combineren van de meest gunstige varianten per aspect een haalbare visie wordt gecreëerd. Echter, in deze rapportage is geconcludeerd dat geen van de marktpartijen voldoet aan de gestelde uitgangspunten en randvoorwaarden. Voorzichtigheid is geboden bij het combineren van meerdere door marktpartijen geopperde wijzigingen van de uitgangspunten en randvoorwaarden en het (één op één) toepassen van de resultaten uit deze marktverkenning.

Aan

Wethouder De Mos

Ter attentie van

Richard de Mos

Datum

17 april 2019

Onderwerp

Financien Escher in de vml. Amerikaanse ambassade

MEMO

Afzender

10.2.E

Dienst

Centrale Vastgoedorganisatie

Afdeling

Vastgoed Portefeuille Management

Doorkiesnummer

10.2.E

E-mailadres

10.2.E @denhaag.nl

Beste wethouder De Mos,

Hieronder een overzicht van de financiële consequenties van een verkoop van het pand aan de Lange Voorhout 102.

Verkoopprijs

Het pand is aangekocht voor 10.2.B miljoen. In het coalitieakkoord is een verkoopresultaat opgenomen van € 11,5 miljoen. Voor het berekenen van de benodigde verkoopprijs conform coalitieakkoord worden alle kosten die gemaakt worden zolang de gemeente het pand in eigendom heeft (denk aan onderhoud, verzekeringen, OZB, projectkosten) afgetrokken van het aanwezige budget (een voorziening voor de vermindering van de boekwaarde doordat de bestemming zou wijzigen waardoor het pand in waarde verminderd, een voorziening voor de verbouwing en een bijdrage vanuit USA voor verwijderen van pollers en asbest). Bij een verkoop in 2019 moet het pand circa 10.2.B miljoen opbrengen om een verkoopresultaat conform coalitieakkoord te behalen. In praktijk geldt hoe langer de gemeente het pand in eigendom houdt, hoe hoger de verkoopprijs wordt.

Taxatie

De gemeente heeft opdracht gegeven voor het uitvoeren van 2 taxaties: 1 taxatie in de functie van kantoor (10.2.B miljoen) en 1 taxatie met de functie museum (10.2.B miljoen). Een waarde van een combinatie museum met een andere functie moet nader bepaald worden afhankelijk van het plan. Het is gebruikelijk dat de gemeente bij verkoop minimaal de taxatiewaarde hanteert.

Mogelijk benodigde eenmalige extra dekking

Als het pand, uitgaande van verkoop in 2019, verkocht wordt voor minder dan 10.2.B miljoen dient voor het verschil tussen 10.2.B miljoen en de verkoopprijs dekking te worden gevonden. Dus stel dat het pand voor 10.2.B miljoen wordt verkocht, dient eenmalig een bedrag te worden gevonden van 10.2.B miljoen.

Invloed op huur

Een verlaging van de verkoopprijs naar de taxatiewaarde, heeft een positief effect op de hoogte van de huursom die het Escher Museum zal moeten betalen.

Subsidie & exploitatie Escher Museum

Subsidie

Het Escher Museum ontvangt voor hun huidige locatie subsidie van OCW/ Cultuur opgebouwd uit:

- 10.2.B.2.b voor huur;
- 10.2.B voor de exploitatie;
- 10.2.B voor het huurdersonderhoud.

Hiermee komt de totale subsidie op 10.2.B.2.b (prijspeil 2018). OCW/Cultuur heeft geen mogelijkheden voor een aanvullende subsidie. Hierdoor is de randvoorwaarde meegegeven dat de subsidie bij een verhuizing naar de vml. Amerikaanse ambassade gelijk blijft.

Exploitatie Escher Museum

Het museum heeft hun exploitatie in de ambassade doorgerekend. Uitgaande van de huidige subsidie en een bezoekersstroom van 200.000 bezoekers per jaar, komt de exploitatie van het museum op een **tekort** van 10.2.B.2.b per jaar en kunnen zij **geen** huur betalen.

Het Escher Museum hoopt in 10 jaar toe te groeien naar een bezoekersaantal van 400.000. Uitgaande van een jaarhuur van 10.2.B heeft het Escher Museum 270.000 tot 300.000 bezoekers nodig om de huur te kunnen betalen. Het Escher Museum verwacht op termijn uit de voeten te kunnen met de huidige subsidie, maar voor de tussenliggende periode moet iemand, niet zijnde het museum, het risico op zich te nemen.

Uitgaande van het initiatief van IQNN en de huur van € 10.2.b per jaar (bij een verkoopprijs van € 10.2.b miljoen), moet het eerste jaar een tekort van 10.2.B gedekt worden. Dit tekort loopt dan in circa 10 jaar terug tot € 0.

Eenmalige inrichting & verhuizing

Het museum heeft een raming gemaakt voor hun inrichting- en verhuiskosten van circa 10.2.B miljoen. Het Escher Museum spant zich in dit bedrag zelf bij elkaar te sparen. DSO/ Economie heeft voor dit doel REIS middelen aangevraagd, maar dit is nog niet toegekend. Verder kan wellicht de Economic Board, Fonds 1818 of een ander fonds hier iets betekenen. Echter, als dit bedrag niet bij elkaar komt, kijkt het Escher Museum naar de gemeente Den Haag voor een lening voor het resterende bedrag.

Paleisje aan de Lange Voorhout

Het paleis komt bij een verhuizing van het Escher leeg. Vanuit Cultuur is de wens dit een andere museale bestemming te geven. Hiervoor is nog geen budget beschikbaar.

10.2.E

Van: 10.2.E
Verzonden: donderdag 18 april 2019 18:04
Aan: 10.2.E; 10.2.E @akroconsult.nl; 10.2.E; 10.2.E
 10.2.E; 10.2.E; 10.2.E; 10.2.E; 10.2.E; 10.2.E
 10.2.E; 10.2.E; 10.2.E @akroconsult.nl
CC: 10.2.E
Onderwerp: Afspraken met Richard

Allen,

Vanochtend was het overleg met Richard. Hij heeft ingestemd met al onze voorstellen, zoals hieronder beschreven, die we besproken in de werkgroep afgelopen woensdag.

1. We ronden de marktverkenning af door alle partijen een briefje te sturen (een afschrift gaat naar de woordvoerder van Richard, voor als er vragen komen).
2. We gaan met IQNN in gesprek om de business case verder te onderzoeken. Dit zijn vrijblijvende en vertrouwelijke gesprekken.
3. We gaan met het Gemeentemuseum in gesprek om te kijken of en zo ja hoeveel huur realistisch is om rendabel mee te nemen in het dossier.
4. We laten een memo opstellen met de juridische risico's en onmogelijkheden rondom een eventuele onderhandse verkoop. Daarbij hebben we ook gedeeld dat de vraag vooral ook nog is of we er financieel uit gaan komen. Dat is de eerste hobbel.
5. We vragen een preadvies aan de Rijksdienst voor het huidige ontwerp en vragen dit ook aan de monumentencommissie, om zo meer zicht te krijgen op de haalbaarheid van dit ontwerp, zeker ook in relatie tot de businesscase.

De afspraken met IQNN en GM zijn ingepland voor na het reces. 10.2.E heeft 10.2.E gevraagd om een préadvies aan te vragen op het huidige ontwerp. We zullen morgen een briefje versturen waarin we de partijen danken voor hun deelname, aangeven dat de gemeente de marktverkenning als afgerond beschouwd en zich zal beraden op de vervolgstappen. De memo met juridisch advies wordt opgezet door Akro en na de vakantie met 10.2.E besproken. Volgens mij hebben we daarmee alles in gang gezet.

Ik ben de komende twee weken met verlof, 10.2.E ook. Jullie kunnen bij 10.2.E terecht als er dringende zaken zijn die niet kunnen wachten.

Groet,

10.2.E

From: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Sent: Mon, 20 May 2019 12:48:20 +0100
To: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Cc: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Subject: Akkoord gevraagd: memo voorstel diner De Mos en topaccounts
Attachments: memo RdM diner top25 20.05.2019.docx

Beste 10.2.E

In de bijlage vind je een memo aan wethouder De Mos met een voorstel voor het organiseren van een diner met topaccounts rond de thema's Sport, Evenementen en het Museumkwartier.

Kan je hiermee akkoord gaan? Dan agenderen we het voor de eerstvolgende staf.

Hartelijke groet,

10.2.E

10.2.E

senior beleidsadviseur, afdeling Economie

10.2.E

Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Postbus 12600
2500 DP Den Haag
www.denhaag.nl



Den Haag

Aan

Wethouder De Mos

Via

10.2.E

Datum

1 mei 2019

Onderwerp

Voorstel diner topaccounts

MEMO

Afzender

10.2.E

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Economie

Doorkiesnummer

10.2.E

E-mailadres

10.2.E@denhaag.nl

Aanleiding

Op verzoek van wethouder De Mos doen wij bij deze een voorstel voor een diner om de topaccounts uit het bedrijfsleven te koppelen aan Sport, Evenementen en het Museumkwartier. Het doel is om een structurele samenwerking aan te gaan waarin het bedrijfsleven zich bindt aan de stad en een actieve bijdrage kan leveren. De meerwaarde zit er vooral in dat we een brede community bouwen om de inspirerende, verbindende en profilerende waarde van sport en evenementen maximaal te benutten. Gezamenlijk zijn we in staat om bijzondere dingen te doen. Dit straalt af op Den Haag en alle betrokken partners, en maakt Den Haag een mooie stad om te wonen, werken, en te bezoeken. Opbrengst van de avond is dat het Haagse bedrijfsleven wordt geënthousiasmeerd en er een concrete eerste aanzet wordt gedaan voor een structurele samenwerking.

Voorbeeld gemeente Utrecht: het Business Peloton Utrecht

Op initiatief van de gemeente Utrecht is in 2009 het Business Peloton Utrecht opgericht. Het Business Peloton Utrecht (BPU) is een uniek zakelijk netwerk voor Utrechtse bedrijven en instellingen met een passie voor de wielersport. Het BPU kent inmiddels ruim 100 leden die afkomstig zijn uit de grote bedrijven in de stad als het MKB. Ook diverse (overheids)instellingen en organisaties zijn lid van het BPU. Het BPU is opgericht met de ambitie om de start van de Tour de France naar Utrecht te halen. Nadat gelukt was is het BPU zich blijven inzetten voor de stad. Het BPU zet zich in om de goede initiatieven vanuit het bedrijfsleven te delen en te verbinden, elkaar te stimuleren en de krachten te bundelen. Op deze wijze kan het bedrijfsleven zichzelf optimaal profileren en een legacy creëren, waar ze als bedrijfsleven en ook als stad nog jaren plezier van zullen hebben.

BPU-partnership kost €10.2.b per bedrijf per persoon, en biedt toegang tot activiteiten en netwerk, zoals speciale BPU-Wielercafés, waarvan er ook eenje wordt georganiseerd in Alicante bij de start van de Vuelta 2019 én toegang tot het brede BPU-netwerk.

Haagse business peloton?

Na overleg met de directie Sport, de afdeling Evenementen en de collega's die verantwoordelijk zijn voor het Museumkwartier komen we tot het volgende voorstel: waarom richten wij niet een eigen Haags business peloton op? Een concreet doel en focus, zoals het binnenhalen van een groot publieksevenement als de start van de Giro d'Italia of een ander groot event, biedt een directe aanleiding om samenwerking aan te gaan. Vervolgens kan die samenwerking inhoudelijk worden uitgebreid met andere sporten en evenementen.

Programma voor de avond

Om de koppeling te maken met het Museumkwartier kan het diner worden georganiseerd in de oude Amerikaanse ambassade. Nog voordat er gesproken wordt over het business peloton kan er aandacht worden gevraagd voor het gebouw en de mogelijke verhuizing van het Eschermuseum, waar dus wel veel steun vanuit het bedrijfsleven nodig is. Naast de 25 grootste bedrijven van Den Haag lijkt het ons goed om grote werkgevers zoals de supermarktketens uit te nodigen.

Voorstel programma:

- Welkomst door wethouder De Mos
 - o Voorgerecht
- Presentatie over het Escher museum en de Amerikaanse ambassade door directeur 10.2.E.
 - o Hoofdgerecht
- Presentatie Business Peloton Utrecht (BPU) door bestuurder van de het BPU.

- Nagerecht
- Voorstel tot samenwerking door wethouder De Mos: wie wil meedoen met een Haagse business peloton? Wie wil meer weten over samenwerking mbt het Escher Museum? Afsluiting met afspraken. De wethouder kan bijvoorbeeld alle bedrijven uitnodigen om mee te doen aan de BinckBank Tour op 17 augustus 2019 (de tijdrit is dit jaar in Den Haag). Dan kan men de sport beleven, een feestje vieren en kunnen we een volgende stap zetten.

In de uitnodiging kan wethouder De Mos aankondigen dat we met de prominente bedrijven in Den Haag, onze topaccounts, graag een structurele en meerjarige samenwerking willen opzetten op het gebied van Sport, Evenementen en het Museumkwartier. Daartoe doet de wethouder tijdens het diner een voorstel (Business Peloton Utrecht) en hoort hij graag de reacties hierop. Belangrijk is dat we dit goed voorbereiden, bijvoorbeeld door het idee al voor te bespreken met enkele sleutelspelers. Op die manier is er tijdens het diner al steun.

Voorstel

- In te stemmen met het voorgestelde programma en de benadering om een Haags businesspeloton op te richten.
- In te stemmen met de Amerikaanse ambassade als locatie voor het diner.
- In te stemmen met de uitbreiding van de topaccounts met grote retailers.

Topaccounts	
Naam bedrijf	Aantal medewerkers
Nationale Nederlanden	2700
Post NL	2500
T-Mobile Netherlands B.V.	2000
KPN	2000
Aegon	2000
Siemens Nederland N.V.	1500
Asito	1500
Sandd Den Haag	1400
Shell International	1000
MN Services	1000
Jacobs	1000
TNO	1000
CBS	1000
CAK	900
CB&I Nederland	800
GOM Schoonhouden	700
NIBC	700
BAM	640
ING Bank	600
NFI	600
EY Den Haag	600
FMO	530
Total (E&P en NL)	500

From: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Sent: Mon, 27 May 2019 22:12:11 +0100
To: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Subject: Opzet memo college
Attachments: Memo college Het Nieuwe Escher.docx
Importance: High

Allen,

Bijgaand concept memo. Graag jullie opmerkingen morgenochtend, dan kan ik die verwerken en de memo aan Richard sturen. Richard zal deze eerst inhoudelijk met Robert en Boudewijn afstemmen, als zij akkoord zijn gaat de memo naar alle collegeleden ter voorbereiding op de presentatie.

Als er nog een bestuurlijk overleg nodig is, is woensdag de enige optie. Vandaar dat de memo morgen eind van de ochtend gereed moet zijn.

Met vriendelijke groet,

10.2.E

Hoofd afdeling Portefeuillemanagement
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag

Gemeente Den Haag
Postbus 16460
2500 BL Den Haag
www.denhaag.nl

(10.2.E)

From: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Sent: Mon, 10 Jun 2019 21:30:40 +0100
To: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Cc: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Subject: Re: AA

Doc 135

10.2.E

Dankzij het vele goede voorwerk en vooral koers vasthouden van iedereen gaat dit project een geweldig succes worden.

Is Financiën goed aangehaakt om geen vertraging te krijgen?

Groet,

10.2.E

Op 10 jun. 2019 om 22:18 heeft 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl> het volgende geschreven:

Allen,

De komende dagen worden druk voor wat betreft het project AA. Hierbij een korte schriftelijke update.

Het bestuurlijk overleg afgelopen vrijdag verliep prima. Er zijn een paar vragen gesteld over de nota Poho, maar niets spannends. Deze is dan ook aan de collegeleden gestuurd als voorbereiding op de presentatie morgen.

Morgenochtend om 10 uur is de presentatie in het college. Ik schuif daar ook bij aan. Volgende week staat het collegebesluit en de commissiebrief op de agenda. Ook werken we aan een brief aan de marktpartijen die hebben meegedaan om ze te informeren over het feit dat we met 1 partij verder gaan. We hebben deze brieven en besluit nu in concept gereed. Morgen en overmorgen verwacht ik dat we nog veel werk hebben aan het afstemmen van deze stukken, vooral op juridisch en financieel vlak. Daar zetten we dan ook eerst volledig op in. We hebben het verzoek gekregen vanuit Richard om de stukken binnen de reguliere tijd aan te leveren (woensdag).

Er is morgenmiddag nog een projectgroep, en daar zullen we de projectleden informeren over de laatste stand van zaken. Ik weet niet zeker of het lukt dat zowel jullie als stuurgroep als de leden van de projectgroep allemaal voorvisie te geven op de stukken voor het college. Ik ga er echter vanuit dat het belangrijkste voor iedereen is dat de stukken door JZ en FIN worden geaccordeerd, aangezien de inhoudelijke lijn volgens mij helder is. En we hebben jullie parafen nodig, dus zodra er een concept is dat door JZ en FIN is goedgekeurd, mail ik die aan jullie toe (als iemand anders namens jou tekent, dan hoor ik dat graag!).

We hebben ook intensief overleg met de afdeling Communicatie en de betrokken woordvoerders over het persbericht dat aansluitend op het collegebesluit en commissiebrief zal worden verspreid. Richard had het zelfs over een persmoment in de Amerikaanse Ambassade op 20 juni. Ook dit zal deze week verder worden voorbereid en uitgewerkt.

Tot zover voor nu. Als je nog vragen of aandachtspunten hebt, dan hoor ik dat graag!

Met vriendelijke groet,

10.2.E

Hoofd afdeling Portefeuillemanagement

(10.2.E / 10.2.E

Gemeente Den Haag

Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag

Postbus 16460

2500 BL Den Haag

www.denhaag.nl

Aanwezig

10.2.E en 10.2.E

10.2.E

Afwezig met bericht

10.2.E

VERSLAG

Escher in de vml. Amerikaanse ambassade

Afdeling

Vastgoed Portefeuille Management

Auteur

10.2.E

Verslag d.d.

29 juli 2019

Overlegdatum

11 juli 2019

1. Artikel in Den Haag Centraal

In Den Haag Centraal staat een artikel over de haalbaarheid van Escher in de Ambassade. Zowel 10.2.E als 10.2.E zijn hierover gebeld. Den Haag Centraal heeft inzage in de business case. Deze is verspreid onder de betrokken partijen. Er is niet te achterhalen hoe Den Haag Centraal aan deze informatie komt.

Afgesproken wordt dat mocht dit nogmaals gebeuren, 10.2.E en 10.2.E hierover worden geïnformeerd. In het vervolg wordt niet meer gereageerd maar verwezen naar de persvoorlichter. 10.2.E overlegt met 10.2.E dat alle persvoorlichters hetzelfde vertellen.

2. Monumentencommissie

Syntrus heeft met IQNN gesproken over de uitbreiding van het gebouw. 10.2.E neemt contact op met 10.2.E Hij neemt de architect mee naar dat gesprek.

3. Voortgang – overleggen

- Er is nog geen overleg geweest over de inrichting van het gebouw aan de binnenkant. Er moet een gesprek komen tussen GM en de architect over die inrichting van het gebouw. Dit overleg kan pas eind augustus plaats vinden, dit heeft effect op de exploitatie van het Escher museum.
- Er is overleg geweest tussen Syntrus en GM over de voorwaarden voor verhuur van het gebouw. Hierbij is de business case van museum van invloed. Daar wordt door het GM ook nog extern onderzoek naar gedaan. Ergens de komende weken, wordt die exploitatie gedeeld met Syntrus en op basis daarvan kijkt Syntrus naar de business case (de huur en de ingroei). Het overleg tussen Syntrus en GM voelde voor beide partijen als een goede basis voor de verdere uitwerking.
- 10.2.E zal een afspraak maken met de architect voor na de vakanties met het Escher museum om het ontwerp te bekijken.
- Letter of intent: die worden gesplitst tussen de verschillende twee partijen.
- Syntrus en IQNN proberen nog de planning aan te leveren.
- Syntrus hecht waarde aan een exitstrategie. Als de ingroei uur niet gehaald wordt, moet er van tevoren worden nagedacht wat er dan gebeurt.

Datum	Actie	actiehouders	afgedaan
11/7/19	Overleg over ontwerp binnenzijde	ESC/ IQNN	
11/7/19	Eerste gesprek met MZ	IQNN	X
11/7/19	Opstellen projectplanning	IQNN/ SA	X

From: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Sent: Thu, 18 Jul 2019 09:10:44 +0100
To: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Cc: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Subject: Memo Richard
Attachments: memo svz Escher in ambassade en toekomst Lange Voorhout 74.docx

Doc 161

Hoi 10.2.E

Ter kennisname bijgaande memo. In verband met jouw afwezigheid is deze in afstemming met 10.2.E en 10.2.E verstuurd naar Richard.

Mocht je vragen hebben, hoor ik graag van je.

Met vriendelijke groet,

10.2.E

Vastgoedadviseur

10.2.E

Gemeente Den Haag/ Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag
www.denhaag.nl



Aan

wethouder ESB

Ter attentie van

Richard de Mos

Datum

16 juli 2019

Onderwerp

Stand van zaken Escher in de ambassade en toekomst Paleis Lange Voorhout 74

MEMO

Afzender

10.2.E

Dienst

Centrale Vastgoedorganisatie

Afdeling

Vastgoed Portefeuille Management

Doorkiesnummer

10.2.E

E-mailadres

10.2.E @denhaag.nl

Beste wethouder De Mos,

Naar aanleiding van het collegebesluit op 18 juni lj. zijn de gesprekken tussen Syntrus Achmea, IQNN, het Escher Museum en de gemeente Den Haag aangaande de verkoop van het pand aan de Lange Voorhout 102 met daarin de huisvesting van het Escher Museum vervolgd. Hieronder een update.

Daarnaast is de vraag gesteld welke mogelijkheden er zijn voor het Paleisje Lange Voorhout aan de Lange Voorhout 74. Hiervoor worden in deze memo de kaders geschetst.

Stand van Zaken Escher in de ambassade

Voor de periode tot eind november 2019 zijn gezamenlijk een aantal doelen gesteld, namelijk:

- 1) Goedkeuring op hoofdlijnen vanuit Monumentenzorg/ Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed
De architect gaat in overleg met Monumentenzorg met als doel tot een ontwerp te komen welke opnieuw kan worden ingebracht in de commissie. Als de commissie op hoofdlijnen akkoord is, wordt dit plan opnieuw voor een preadvies voorgelegd aan de Rijksdienst.
- 2) Overeenstemming over een concept huurovereenkomst tussen Syntrus en Escher
Het Escher Museum en Syntrus zijn gezamenlijk bezig met de nadere uitwerking van de business case. Onderdelen hiervan zijn een extern onderzoek naar verwachte toekomstige bezoekersaantallen, de bijbehorende entreprijs, het ontwerpen van de binnenzijde van het museum en het maken van afspraken over de risicobeheersing in het geval van tegenvallende bezoekersaantallen/ inkomsten. Doel is dat dit leidt tot een concept huurovereenkomst waarmee beide partijen instemmen.
- 3) Overeenstemming over een concept koopovereenkomst tussen Syntrus en de gemeente
Parallel heeft de gemeente met Syntrus gesprekken over de verkoopvoorwaarden. Deze gesprekken lopen.
- 4) Concept overeenkomst horeca en hotel exploitant
Syntrus voert parallel gesprekken met exploitanten voor zowel het hotel als horeca deel.

Paleisje Lange Voorhout

Het Escher Museum is gehuisvest in het "Paleisje Lange Voorhout" aan de Lange Voorhout 74 te Den Haag. Indien overeenstemming wordt bereikt over een verhuizing van het Escher Museum naar de voormalige Amerikaanse ambassade, komt dit pand leeg. Procedure bij vrijkomend vastgoed is dat de beleidsdienst, in dit geval OCW/ Cultuur/ de verantwoordelijk wethouder, uitspraak doet welke toekomst zij voor dit pand ziet of dat zij – indien ze geen toekomst ziet - aangeeft het pand te willen afstoten. Als dat het geval is, wordt eerst intern nagegaan of er andere beleidsdiensten zijn met een huisvestingsbehoefte passend op de vrijgekomen locatie. Als dat niet het geval blijkt, wordt een pand openbaar verkocht. Onderhandse verkoop is hoge uitzondering en wordt zonder zwaarwegende argumenten niet geadviseerd.

10.2.E

Het advies is om zolang er geen zekerheid is over zowel de verhuizing van Escher naar de ambassade als over een gewenste invulling voor het pand vanuit OCW/Cultuur, niet in gesprek te gaan met

10.2.E over een mogelijke verkoop. Er zijn op dit moment te veel onzekerheden en de kans is groot dat dit tot een volgende teleurstelling gaat leiden. Daarbij is, zoals gezegd, een onderhandse verkoop alleen mogelijk indien daar specifiek redenen zijn, zoals een partij die iets kan leveren wat andere marktpartijen niet zouden kunnen. Dat is in dit geval niet van toepassing.

Vershil met het proces van verkoop van de voormalig Amerikaanse ambassade is dat daar eerst een marktverkenning heeft plaatsgevonden, waarna pas met een van de partijen het verdere traject is ingegaan geïnitieerd vanuit het Escher Museum.

NB De gemeente heeft het pand op 25 juli 1990 gekocht van Koningin Juliana. Zoals bij iedere verkoop, dient eerst onderzocht te worden welke afspraken en erfdienstbaarheden van toepassing zijn. Gezien het bouwjaar van het pand (1764) kent dit onderzoek een langere doorlooptijd dan gebruikelijk.



Den Haag

Aanwezig

10.2.E en 10.2.E

Afwezig met bericht

10.2.E en 10.2.E

Kopieën aan

Ontvangen stukken

- Verslag overleg 11 juli 2019
- Concept planning

Data volgende vergaderingen

19 augustus (10.2.E en 10.2.E zijn hierbij afwezig)

VERSLAG

Escher in de vml. Amerikaanse ambassade

Afdeling

Vastgoed Portefeuille Management

Auteur

10.2.E

Verslag d.d.

30 juli 2019

Overlegdatum

29 juli 2019

Bestemmingsplan

10.2.E geeft aan dat geen van de functies een probleem is, uitgezonderd de museale functie. Dit is bij 10.2.E en 10.2.E bekend. 10.2.E vraagt of deze bestemming kan worden toegevoegd d.m.v. een kruimelprocedure. 10.2.E geeft aan dat ze contact heeft gehad met een jurist van Bestemmingsplannen en dat hij heeft aangegeven, omdat het een Rijksmonument betreft, een uitgebreide procedure van toepassing is. 10.2.E geeft aan dat als deze bestemming niet geregeld is, dit een ontbindende voorwaarde betreft in de uitgifteovereenkomst. Aangezien we in een verdere verkenning zitten is het niet logisch de bestemming nu te wijzigen.

10.2.E zorgt dat de planologische procedure wordt uitgewerkt.

Planning

10.2.E heeft een eerste concept planning gemaakt. Er wordt toegewerkt naar een VO eind november. Hij vraagt of iedereen zich kan vinden ons nu te richten op wat noodzakelijk is en andere zaken, zoals duurzaamheid, te bewaren voor na december. 10.2.E benoemt dat voor de wethouder Duurzaamheid duurzaamheid wel van belang is. 10.2.E geeft aan dat van Syntrus bij al haar investeringen duurzaamheid integraal meeneemt en haar duurzaamheidsambitie hoog in het vaandel heeft staan. Er is geen standaard die SAREF hanteert, maar per pand wordt gekeken wat mogelijk is. Daarbij worden de installaties en verlichting vervangen en wordt dit zo wie zo state of art. In de uitgifteovereenkomst zal een paragraaf worden opgenomen over de ambities t.a.v. duurzaamheid.

IQNN wil proberen de risico's voor verwijdering asbest af te kopen. Begin september verwacht 10.2.E een begroting.

10.2.E heeft voor de besluitvorming van Syntrus behoefte aan informatie over:

- Subsidie vanuit de gemeente Den Haag ;
 - o Uit welk budget wordt de subsidie gefinancierd?
 - o Hoe groot is dit budget (jaarlijks) in totaal?
 - o Welke andere vergelijkbare subsidies worden vanuit dit budget gefinancierd?
 - o Hoe lang wordt deze subsidie gegarandeerd voor Escher? (aantal jaren)
- Wat is de impact van Escher in de ambassade voor de stad Den Haag en de BV Nederland?

10.2.E gaat de al geschreven beleidstukken na en levert dit aan. Voorstel van 10.2.E is een Q&A op te stellen van vragen die tijdens het besluitvormingstraject bijv. vanuit de gemeentelijke beleidsafdelingen, RvT Escher en Syntrus zullen komen. Iedereen inventariseert dit voor zijn/haar organisatie en 10.2.E verzamelt deze.

Agenda

Escher in de vml. Amerikaanse ambassade

De planning wordt doorgelopen. Verzoek aan iedereen is om details bij 10.2.E aan te leveren. Hij stelt een aangepaste planning op. Richard gaat uit van besluitvorming eind 2019. Dit wordt krap in de planning. Haalbaar is om voor het kerstreces de besluitvorming bij SAREF, Escher en college rond te hebben, om vervolgens direct in januari de gemeenteraad te informeren en daarop volgend het persmoment. 10.2.E bespreekt de aangepaste planning met Richard.

Media

10.2.E vraagt of we nog iets moeten met de media. Afspraak vanuit vorig overleg is dat er niets wordt gecommuniceerd.

Overleg Monumenten en Welstandscommissie

10.2.E en 10.2.E hebben een kennismaking gehad met 10.2.E en 10.2.E. Er zijn aan 10.2.E en 10.2.E vijf aandachtspunten meegegeven vanuit MZ:

- 1) Atrium: belangrijkste vraag: hoe zorg je dat de constructie mooi aansluit op het bestaande gebouw;
- 2) Opbouw Korte Voorhout: dit is het grootste zorgpunt en betreft de aansluiting tussen de ambassade en de naastgelegen woning;
- 3) Opbouw Lange Voorhout;
- 4) Hoe om te gaan met monumentale kamers?;
- 5) Geheel valt onder Rijksbeschermd stadsgezicht.

10.2.E stelt voor om nogmaals te proberen om iemand van RCE direct aan tafel te krijgen. 10.2.E gaat nog een poging wagen.

10.2.E vraagt of 10.2.E of Richard het belang helder kunnen maken. 10.2.E geeft aan dat de commissie onafhankelijk is en dat druk zetten naar verwachting tegendraads zal werken.

Overleg Huurvoorwaarden (SA-Eschemuseum)

Volgende week staat een overleg gepland tussen het Eschemuseum en Syntrus over o.a. huur, bezoekersaantallen en ticketprijs.

Alle afspraken worden vastgelegd. Dit dient als input voor de juristen om een concept huurovereenkomst op te stellen. Doel is dat bij besluitvorming overeenstemming is over deze huurovereenkomst.

Overleg verkoopwaarden (SA-GDH)

Volgende overleg staat gepland op 27 augustus. Idee is dat er een sheet komt met de uitgangspunten. Aan de hand hiervan wordt een concept uitgifteovereenkomst op gesteld. Voor besluitvorming is, onder voorbehoud van bestuurlijke goedkeuring, overeenstemming over de concept uitgifteovereenkomst en de erfpachtovereenkomst.

Er komen geen aanvullende afspraken tussen de gemeente en het Eschemuseum.

Rondvraag

10.2.E en 10.2.E zijn beiden volgend overleg afwezig. 10.2.E stelt voor om dit overleg wel door te laten gaan.

Datum	Actie	actiehouders	afgedaan
29/7/19	In beeld brengen vergunning/RO procedure	10.2.E	
29/7/19	Nagaan of RCE direct kan aansluiten bij gesprekken MZ	10.2.E	
29/7/19	Opstellen aangepaste planning	IQNN/ SA	2-8-2019

Gemeente Den Haag

Agenda

Escher in de vml. Amerikaanse ambassade

29/7/19	Aanleveren input concept planning	Allen	Deadline 1-8-2019
29/7/19	Leveren gevraagde informatie 10.2.E (subs, impact)	10.2.E	-/X
29/7/19	Aanleveren input Q&A bij 10.2.E	allen	
11/7/19	Overleg over ontwerp binnenzijde	ESC/ IQNN	
11/7/19	Eerste gesprek met MZ	IQNN	X
11/7/19	Opstellen projectplanning	IQNN/ SA	X

Aanwezig

10.2.E

10.2.E en 10.2.E

Afwezig met bericht

10.2.E

Kopieën aan

Typ tekst

Ontvangen stukken

Typ tekst

Data volgende vergaderingen

Typ tekst

VERSLAG

Escher in de vml. Amerikaanse ambassade

Afdeling

Vastgoed Portefeuille Management

Auteur

10.2.E

Verslag d.d.

10 september 2019

Overlegdatum

9 september 2019

Actielijst

Planning

In het overleg tussen de gemeente, Syntrus en IQNN is besproken dat 10.2.E een planning opstelt vanaf het moment waarop iedereen positief heeft besloten. Naast dat tijdens de besluitvorming ongetwijfeld gevraagd gaat worden wanneer het Escher open gaat, is het ook goed om de ontbindende voorwaarden in de tijd in beeld te krijgen en doet Syntrus een voorstel voor een long stop date.

10.2.E en 10.2.E twijfelen of zij de eerdere planning hebben gehad. 10.2.E maakt een update en deelt deze nogmaals. Volgend overleg wordt de planning geagendeerd en dient deze als leidraad voor het overleg. Volgens planning hebben we eind van het jaar witte rook. Waarschijnlijk kunnen we pas in januari naar het college en de raad. Persmoment volgt aansluitend. 10.2.E en 10.2.E zullen zorgen dat er tussentijds een voortgangsbericht naar de raad wordt gestuurd. Deze wordt in voorvisie gedeeld.

RCE

10.2.E heeft contact gehad met 10.2.E van Monumentenzorg om te bespreken of het handig is om de RCE direct te betrekken. 10.2.E heeft de RCE al nauw aangehaakt. Als het ontwerp van 18 september voldoende is gewijzigd, is dit een moment om opnieuw met de RCE in gesprek te gaan.

10.2.E heeft aangegeven dat de RCE het eerdere informele preadvies formeel lijkt te maken. Hierover zijn vragen gesteld vanuit Monumentenzorg. 10.2.E vraagt of dit openbaar is. 10.2.E gaat dat na. Daarnaast wordt gedeeld dat we bij voorkeur geen formeel advies op dit moment willen. 10.2.E bespreekt dit nogmaals met 10.2.E

Ontwerpsessie

Er heeft een ontwerpsessie plaatsgevonden met het Eschermuseum. Dit is nog niet de laatste. Er wordt teruggekeken op een goede sessie. Doel is om het schetsontwerp in september af te ronden. Volgend overleg wordt het ontwerp besproken.

Q&A

Vorige overleg is gesproken over een Q&A met vragen die waarschijnlijk bij iedere organisatie gesteld gaan worden en is afgesproken deze te inventariseren en een eenduidig antwoord te formuleren. Vragen kunnen gestuurd worden naar 10.2.E

Communicatie

Waarschijnlijk gaan we vanuit de gemeente toch een informatieavond organiseren. De boodschap blijft algemeen over de procedure. Dit wordt georganiseerd vanuit de gemeente en 10.2.E

Agenda

Escher in de vml. Amerikaanse ambassade

(stedenbouwkundige) wordt gevraagd hier een bijdrage in te doen. 10.2.E stuurt 10.2.E de planning, zodat 10.2.E deze kan opnemen in de totaal planning.

Financiën

10.2.E benoemt dat vanuit Escher nog een aantal financiële hobbels wordt gezien in het voortraject: naast de eerder benoemde benodigde investering van 10.2.B miljoen en 10.2.B miljoen voor de marketing, heeft Escher ook frictiekosten voor de verhuizing en mogelijk tijdelijke sluiting. Hiervoor is nu nog geen dekking.

In het overleg tussen de gemeente en Syntrus is afgesproken dat 10.2.E zorgt voor 1 totaalijst met financiële vragen aan de gemeente. 10.2.E geeft aan dat de financiële kaders bij aanvang van de marktverkenning heel duidelijk waren: geen garanties en geen extra geld. Naast dat de kaders helder waren, is ook nog maar de vraag of de gemeente vanuit juridisch perspectief financieel kan bijdragen.

10.2.E geeft aan dat aan de huur voor het Eschermuseum nog wordt gewerkt. Hij gaat nu uit van de cijfers van afgelopen zomer. Vanuit de ontwerpssessie komen wijzigingen (bijv. kleiner museum en meer hotelkamers). De financiële gevolgen hiervan worden eind september door Syntrus verwerkt.

10.2.E geeft aan 6 uitgangspunten te hebben, namelijk:

- Koopsom blijft € 10.2.b miljoen;
- Asbest: Syntrus laat weten tegen welke prijs zij dit risico van de gemeente willen overnemen;
- Syntrus wil graag met de gemeente in gesprek over een garantie van de subsidie voor een periode van 30 jaar en waarborg voor 10.2.B per jaar indien kaartverkoop Escher tegenvalt. Optimalisaties t.a.v. het ontwerp worden hierop verrekend.
- Marketingbudget van 10.2.B miljoen
- Frictiekosten verhuizing
- Inrichtingskosten museum (= 10.2.B.b miljoen minus spaargeld museum)

10.2.E wil eind september de handen op elkaar m.b.t. de financiële afspraken. 10.2.E geeft aan dat dit voor de gemeente lastig zal worden. 10.2.E maakt samen met 10.2.E en 10.2.E een concept lijst en deze wordt volgend overleg besproken.

10.2.E vraagt 10.2.E of ze niet in de knoop komen met hun exploitatie: nu is de subsidie opgebouwd uit 3 componenten. 10.2.E geeft aan dat zij een complete exploitatie hebben en dat dit goed komt.

10.2.E geeft aan dat naast de huurovereenkomst met Escher ook een overeenkomst komt over de periode dat het pand wordt ontwikkeld.

Bespreekpunten volgend overleg:

- Actielijst
- Planning
- Ontwerp
- Totaallijst financiële verzoeken SA en Escher

Datum	Actie	actiehouder	afgedaan
9/9/19	Planning na akkoord incl momenten ontbindende voorwaarden	10.2.E	
9/9/19	10.2.E bespreekt met MZ of advies RCE openbaar is en of we kunnen zorgen dat op dit moment geen formeel advies	10.2.E	

Gemeente Den Haag**Agenda**

Escher in de vml. Amerikaanse ambassade

	wordt gegeven		
9/9/19	Versturen globale planning communicatie aan 10.2.E	10.2.E	X
9/9/19	Totaal lijst financiële verzoeken	10.2.E	
29/7/19	Nagaan of RCE direct kan aansluiten bij gesprekken MZ	10.2.E	X
29/7/19	Opstellen aangepaste planning	IQNN/ SA	X
29/7/19	Aanleveren input concept planning	Allen	X
29/7/19	Leveren gevraagde informatie 10.2.E (subs, impact)	10.2.E	X
29/7/19	Aanleveren input Q&A bij 10.2.E	allen	
11/7/19	Overleg over ontwerp binnenzijde	ESC/ IQNN	X
11/7/19	Eerste gesprek met MZ	IQNN	X
11/7/19	Opstellen projectplanning	IQNN/ SA	X

Aan

Wethouder Bruines, Wethouder Van Asten en Wethouder Revis

Datum

7 oktober 2019

Onderwerp

Update verkoop vml. Amerikaanse ambassade t.b.v. huisvesten van het Eschermuseum

MEMO

Afzender

10.2.E & 10.2.E

Dienst

Centrale Vastgoedorganisatie

Afdeling

Vastgoed Portefeuille Management

Doorkiesnummer

10.2.E

E-mailadres

10.2.E @denhaag.nl

Inleiding

In dit memo wordt de aanleiding geschetst rondom de verkoop van de Amerikaanse Ambassade. Er wordt een korte aanleiding geschetst, en daarnaast wordt per thema aangegeven wat de huidige stand van zaken is.

Aanleiding

De gemeente is in maart 2018 eigenaar geworden van de vml. Amerikaanse ambassade en heeft toentertijd onderzocht of het haalbaar was om in het pand een vergroot Eschermuseum te huisvesten. Het Eschermuseum is in het huidige pand aan de Lange Voorhout 74 (2.279 m²) toegroeid naar een maximaal aantal bezoekers. Dit terwijl het museum niets aan marketing doet. Het museum heeft een groeipotentie met een grote economische impact. Daarbij draagt een groter Eschermuseum positief bij aan het Museumkwartier. In het coalitieakkoord is besloten het pand te verkopen met een resultaat van €^{10.2.b} mio. De verkoop moet een bijdrage leveren aan de versterking en ontwikkeling van het Museumkwartier. In Bestuurlijk Overleg met wethouders Van Asten, Revis en vml. wethouder De Mos is deze versterking gedefinieerd als een (deels) museale invulling van het pand. Tussentijds hebben zich bij de gemeente marktpartijen gemeld, die aangaven binnen de gemeentelijke randvoorwaarden een vergroot Eschermuseum te kunnen realiseren in de vml. Amerikaanse ambassade. Dit is aanleiding geweest voor het college om op 27 november 2018 te besluiten een marktverkenning te starten waarbij verkend werd of marktpartijen inderdaad in staat zijn om in de voormalig Amerikaanse ambassade het Eschermuseum met een afmeting van circa 5.600 m² te huisvesten binnen de aanwezige financiële randvoorwaarden.

Tijdens deze marktverkenning hebben uiteindelijk vijf partijen een plan ingediend. Deze initiatieven voldeden geen van alle aan de door de gemeente gestelde (financiële) uitgangspunten. Na afronding van de marktverkenning heeft het Eschermuseum op eigen initiatief gesproken met één van de marktpartijen, te weten Syntrus Achmea in samenwerking met IQNN. Uit deze gesprekken bleek dat het toch mogelijk bleek binnen de door de gemeente gestelde (financiële) randvoorwaarden het Eschermuseum te realiseren in de vml. Amerikaanse ambassade. De business case verbeterde doordat het Eschermuseum haar groeipotentie kon vertalen naar een hogere huurprijs.

Op 18 juni jl. heeft het college besloten deze periode te gebruiken om exclusief in gesprek te gaan met het Eschermuseum, IQNN en Syntrus Achmea met als doel verder te concretiseren of het inderdaad mogelijk is om het Eschermuseum te huisvesten in de voormalig Amerikaanse ambassade.

Stand van zaken

Afgelopen periode is intensief gesproken met het Eschermuseum, Syntrus Achmea i.s.m. IQNN en de gemeente. De gesprekken zijn nog gaande. Hieronder de belangrijkste gespreksonderwerpen met daarbij de actuele stand van zaken.

Monumenten- en Welstandscommissie/ Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed(afgek. RCE)

Aangezien het pand een Rijksmonument in een rijksbeschermd stadsgezicht is, wordt bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning zowel door de gemeentelijke Monumenten- en Welstandscommissie

als door de RCE geadviseerd. Monumentenzorg heeft met de architect een aantal verkennende gesprekken gevoerd. Hierdoor zijn aanpassingen aan het schetsontwerp gedaan. Doel is om voor besluitvorming van het college in beginsel een positief pre advies van zowel de afdeling Monumentenzorg als de RCE. Maandag 14 oktober a.s. wordt met de RCE het aangepaste ontwerp besproken. De RCE heeft recent het eerder verstuurd preadvies op het eerste schetsontwerp (d.d. maart 2019) geformaliseerd (zie bijlage).

Eschermuseum

Uitgangspunt is dat een Eschermuseum wordt gerealiseerd met een omvang van circa 5.600 m². Het Eschermuseum heeft samen met de architect het ontwerp fine getuned. Hier is ook kritisch gekeken naar het Programma en Eisen van Escher en is een efficiëntieslag gemaakt waardoor minder vierkante meters nodig zijn. Het (positieve) effect van deze verminderde omvang moet nog worden doorgerekend in de huurprijs door Syntrus Achmea.

Huurvoorwaarden

Op dit moment is het uitgangspunt een huurovereenkomst met een looptijd 30 jaar bestaand uit 3 termijnen van 10 jaar, waarbij iedere termijn wordt geëvalueerd. In overleg met Syntrus, het Eschermuseum en de gemeente moet nog nader gespecificeerd worden wat deze evaluatie inhoudt.

De jaarhuur van € 10.2.b is als volgt opgebouwd:

- 10.2.B vanuit de subsidie die Escher van de gemeente ontvangt;
- 10.2.B vanuit de huidige inkomsten die Escher kan betalen bij gelijkblijvende bezoekersaantallen;
- 10.2.B vanuit verwachte toename van bezoekersaantallen.

De directie van het Eschermuseum heeft haar vertrouwen uitgesproken in de opgestelde business case.

Financieel

In het coalitieakkoord is voor dit project een verkoopresultaat € 10.2.b mio vastgesteld. Syntrus gaat uit van een koopprijs van € 10.2.b mio. Door verrekening van diverse budgetten - waaronder de bijdrage van de Amerikanen voor het saneren van asbest- betekent mogelijk dat verkoop tegen € 10.2.b miljoen euro resulteert in een positief saldo is van circa 10.2.B mio. In het pand is echter asbest aanwezig. De Amerikanen hebben dit voor een bedrag van 10 ton van de gemeente afgekocht (dit bedrag is reeds meegenomen in het resultaat van 10.2.B miljoen). Syntrus laat momenteel een begroting opstellen voor het saneren van het asbest. De verwachting is dat hier een afslag van 10.2.B 10.2.B 10.2.B mio wordt ingebracht. Syntrus gaat waarschijnlijk voorstellen om dit van de koopprijs af te halen.

Het Eschermuseum dient nog een investering te doen in de inrichting van het museum van circa 10.2.B 10.2.B 10.2.B mio. Hiervan heeft het museum reeds 10.2.B mio gespaard. Syntrus Achmea heeft toegezegd zich hard te maken voor het werven van fondsen via haar connecties.

Verder krijgt het museum bij een verhuizing te maken met verhuiskosten en inkomstendering die samenhangen met een tijdelijke sluiting. Deze kosten zijn nog niet geraamd. Hiervoor kijkt het museum naar de gemeente. Daarnaast heeft het Eschermuseum de gemeente gevraagd om een eenmalig marketingbudget van 10.2.B mio.

Syntrus Achmea stelde begin september dat ze zijn uitgegaan dat de subsidie vanuit het Kunstenplan langjarig zou zijn. Recent is bij hen het besef gekomen dat dit iedere 4 jaar wordt herzien. Zij hebben de gemeente gevraagd deze subsidie 30 jaar te garanderen. Daarnaast is vanuit Syntrus aan de gemeente gevraagd de eerste 10 jaar garant te staan voor 10.2.B 10.2.B 10.2.B per jaar, waarmee het risico op tegenvallende bezoekersaantallen voor Syntrus wordt afgedekt.

Hierop is gereageerd dat bij aanvang van de marktverkenning aan de marktpartijen meegegeven is dat er geen garanties worden gegeven door de gemeente. Dit uitgangspunt op dit moment wijzigen is ook binnen de huidige procedure juridisch niet mogelijk, de opdracht wordt dan aanbestedingsplichtig.

Syntrus Achmea heeft te kennen gegeven dat het uitblijven van garanties effect heeft op de business case. De verwachting is dat Syntrus Achmea dit effect doorberekend doormiddel van het omlaag bijstellen van de koopprijs. Even los van de vraag of de gemeente dit financieel kan afdekken, is het

uitgangspunt ter alle tijden dat de marktconformiteit van de verkoop kan worden aangetoond door middel van een (extern) taxatierapport.

Op dit moment is de gemeente nog in afwachting van een nieuw voorstel van Syntrus Achmea. Zodra deze binnen is zal deze worden beoordeeld en bestuurlijk worden voorgelegd.

Planning

Uitgangspunt is dat – indien er overeenstemming wordt bereikt – 6 december a.s. het plan door de Raad van Toezicht van het Eschermuseum wordt besproken en goedgekeurd. Aansluitend moet het plan naar de directie en het bestuur van Syntrus. Als deze partijen akkoord zijn, kan het plan naar het college en de raad. Collegebehandeling kan op zijn vroegst het laatste college voor het kerstreces. Aangezien deze planning krap is en vanuit communicatie een persmoment vlak voor het kerstreces wordt afgeraden, is in de huidige planning om het college en raadsbehandeling in januari 2020 te agenderen en tussentijds een voortgangsbericht te verzenden.

Alternatief

Indien dit plan (financieel, juridisch of bestuurlijk) niet haalbaar blijkt, dan is een logische vervolgstap om het exclusieve gesprek met deze partijen te beëindigen en – zolang verkoop nog steeds het uitgangspunt is – het pand openbaar op de markt te verkopen. In dat geval zal de eis om een Eschermuseum te realiseren te komen vervallen. Dit betekent dat het Eschermuseum de komende jaren op de huidige locatie zal blijven.

Daarmee dient wel opgemerkt te worden dat een openbare verkoop niet automatisch leidt tot het gewenste verkoopresultaat. De hoogte van het verkoopresultaat is sterk afhankelijk van de bestemming waarin de gemeente het pand verkoopt, doordat het pand in erfpacht wordt uitgegeven is het mogelijk om hier heldere afspraken over te maken. In het coalitieakkoord is hierover opgenomen dat de verkoop moet bijdragen aan de ontwikkeling van het Museumkwartier. Het huidige bestemmingsplan laat de functie van Cultuur niet toe. Hiertoe dient een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden. Het bestemmingsplan laat momenteel wel Wonen en Kantoor toe.

Om een voorbeeld te geven, als de gemeente het pand verkoop met als grootste onderdeel de bestemming Cultuur, dan is er een kans dat het hoogste bod (bijvoorbeeld) niet hoger is dan 10.2.E miljoen. In dat geval heeft de verkoop een negatief resultaat van 10.2.B miljoen euro aangezien er bij het coalitieakkoord al een verkoopresultaat van 10.2.B miljoen euro is ingeboekt.

Overigens is de huidige gebruiker, West, een lobby is gestart om de mogelijkheid te krijgen om het pand te kopen. Omdat tot nu toe het uitgangspunt is dat het Eschermuseum op deze plek wordt gerealiseerd, is hier verder niet op in gegaan. Gezien de huidige planning van het project, is het tijdelijke gebruik van 10.2.E (en daarmee ook van West) verlengt van 1 december 2019 naar 31 mei 2020.

Herbestemming van 'het Paleisje'

Als het Eschermuseum verhuist naar de Amerikaanse Ambassade, dan komt het huidige pand 'het Paleisje' vrij. De gemeente heeft het Paleisje op 25 juli 1990 gekocht van Koningin Juliana. Voorwaarde was dat het pand gedurende 25 jaar cultureel en/ of openbaar zonder winstoogmerk gebruikt werd. Deze periode is in 2015 verstreken. De bestemming van het paleisje is "Cultuur en Ontspanning".

Als een pand in gemeentelijk eigendom vrij van gebruik komt, dan is het gebruikelijk dat eerst wordt onderzocht of het pand ingezet kan worden voor een andere gemeentelijke beleidsdoelstelling. In eerste instantie zal deze vraag worden gesteld aan de afdeling Cultuur, gezien de bestemming die op het pand zit. Als blijkt dat de gemeente zelf geen (maatschappelijke) huurder voor het pand heeft, dan wordt het pand verkocht. Het is gebruikelijk dat panden openbaar op de markt worden gezet, om alle partijen zo gelijke kansen te geven om een bod te doen en het pand aan te kopen. Afhankelijk in hoeverre de gemeente wil sturen op de kwaliteit van de nieuwe invulling, kan ervoor worden gekozen om bv. een tender of een prijsvraag uit te schrijven. In dat geval is niet automatisch de hoogste bieder de koper van het pand, maar wordt ook de nieuwe invulling afgewogen in de toewijzing.

Vanuit de marktverkenning heeft geval 10.2.E zich bij wethouder de Mos gemeld, met de vraag of ze het Paleisje kunnen kopen van de gemeente voor het realiseren van een Oranjemuseum. Voor zover bekend zijner geen concrete toezeggingen gedaan, maar mogelijk zijn er wel verwachtingen gewekt.

De afdeling Cultuur heeft aangegeven dat ze West ook een reële optie vinden om te huisvesten in het Paleisje. West zelf heeft ook aangegeven interesse te hebben in deze locatie.

Zodra duidelijk wordt of het pand inderdaad vrij komt, zal eerst moeten worden besloten of de gemeente zelf een andere huurder heeft. Indien dit niet het geval is, dan is het advies om in alle gevallen over te gaan tot een openbare verkoopprocedure.

Financiële paragraaf

Bij de start van het project is de financiële paragraaf helder maar ook ambitieus neergezet. In het coalitieakkoord stond vermeld dat het pand verkocht zou worden en daarbij is ook een financieel resultaat van € 10.2.b mio ingeboekt. Bij de marktverkenning is dan ook meegegeven dat verkoop een financieel resultaat van € 10.2.b mio moet opleveren, en er tevens geen aanvullende subsidie door de gemeente zal worden verstrekt voor de exploitatie. Met deze uitgangspunten is de marktverkenning ingezet, en heeft Syntrus Achmea aangegeven mogelijkheden te zien om een business case te ontwikkelen. Vanuit daar zijn de onderhandse gesprekken met deze partij gestart.

Boekwaarde/verkoopresultaat

De aanschafwaarde van het pand is 10.2.B miljoen. In de programmarekening van 2018 is een afwaardering van 10.2.B miljoen gepresenteerd ten laste van de voorziening. Bij verkoop wordt het restant van de boekwaarde van 10.2.B miljoen afgeboekt.

Om een verkoopresultaat van € 10.2.b mio te realiseren, zal het pand –uitgaande van een verkoop uiterlijk in 2020- voor minimaal 10.2.B mio euro verkocht moeten worden. Dit resultaat wordt mede bereikt door de vrijval van middelen die nog aanwezig zijn in eerder getroffen voorzieningen en reserves zodra het pand wordt verkocht. Syntrus stelt zich nu op het standpunt dat ze het pand willen laten taxeren, om zo de verkoopwaarde te kunnen onderbouwen. Tevens laten ze nu een externe partij een begroting maken voor het saneren van het asbest. Daarnaast geven ze aan dat ze in alle berekeningen ervan uit zijn gegaan dat de prijs van € 10.2.b mio inclusief een mogelijke opbouw is.

De taxatiewaarde van het pand is afhankelijk van de functie waarin het pand wordt verkocht. Globaal kan een bandbreedte worden aangehouden tussen 10.2.B mio en 10.2.B mio. Waarbij de laagste prijs de mogelijke waarde is indien het pand uitsluitend in de functie van museum/cultuur wordt verkocht zonder uitbreidingsmogelijkheden en de hoogste prijs gebaseerd is op een volledige woon- of kantoorfunctie in het huidige volume.

Beheerkosten

De kosten voor het in eigendom hebben van het pand zijn over de periode 2018-2020 geraamd op 10.2B.b miljoen.

Asbest

In het pand is asbest aanwezig. De gemeente heeft een bedrag van de koopsom verrekend met de Amerikanen (10.2.B). Dit bedrag is al meegenomen in het verkoopresultaat zoals hierboven beschreven. De verwachting is dat een koper een afslag zal vragen tussen de 10.2.B en 10.2.B mio op de verkoopprijs. Dit even los van de taxatiewaarde.

Huur Eschermuseum/garantiefonds

In september werd het voor Syntrus Achmea duidelijk dat de subsidie van het Eschermuseum iedere vier jaar wordt herzien in het kunst- en cultuurplan. In reactie hierop hebben ze aangegeven dat ze niet met het rendement van 3,5% kunnen rekenen, omdat de subsidiestroom in hun ogen hierdoor niet zeker is. Hierdoor wordt er nu door Syntrus Achmea gekeken naar andere financiële mogelijkheden, waarbij de vraag aan de gemeente is in hoeverre ze bereid zijn om hierin mee te gaan.

Tot op heden zijn er geen bijdragen toegezegd door de gemeente. Ook is aangegeven dat de gemeente geen structurele bijdrage of garantie kan doen aan de exploitatie/huur van het museum, omdat dit het

project aanbestedingsplichtig maakt. Ook hebben we aangegeven dat de gemeente om dezelfde reden het museum niet kan huren van Syntrus Achmea. Daarbij hebben we ook aangegeven dat in onze ogen de uitgangspunten van de marktverkenning helder waren, en dat er weinig bewegingsvrijheid is om deze uitgangspunten te veranderen.

Afgelopen week heeft Syntrus een voorstel gedaan om een deel van de koopsom in een garantiefonds te stoppen, waarmee een deel van de huur van het Eschermuseum kan worden gegarandeerd als het Eschermuseum niet aan haar verplichtingen kan voldoen. Indien deze garantie niet nodig blijkt, valt deze op een later moment alsnog terug naar de gemeente. Daarnaast zijn ze voornemens om ook een extern fonds op te zetten, waarbij een ander deel van de huurstroom kan worden gegarandeerd.

Op dit moment wordt er alleen over de systematiek gesproken en worden er nog geen concrete bedragen door Syntrus genoemd. Ze willen graag van de gemeente weten of we positief staan tegenover deze systematiek, alvorens ze een externe taxatie laten opstellen en de business case opnieuw gaan berekenen. Pas op dat moment weten we welk bedrag Syntrus Achmea voor het gebouw wil betalen en welk bedrag ze in een garantiefonds willen opnemen.

Incidentele kosten Escher

Naast de gesprekken over de business case, waarin de structurele geldstromen worden geregeld. Zijn er nog een aantal incidentele kosten – hoofdzakelijk opgevoerd door het Eschermuseum- waarvoor ook naar de gemeente wordt gekeken.

Het gaat hierbij om éénmalige bijdragen:

- 1) Van 10.2.B mio t.b.v. het marketingbudget voor het Eschermuseum.
- 2) Van 10.2.b voor de verhuis- en frichtiekosten van het Eschermuseum
- 10.2.b) Een PM bedrag voor een bijdrage in de inrichtingskosten.

Samengevat

De verwachting is op dit moment dat Syntrus Achmea met een lagere aankoop prijs komt dan 10.2.b miljoen. Zolang dit bedrag 10.2.b miljoen of meer is, valt het binnen de financiële kaders. Als het daaronder komt, dan zal dit financieel moeten worden afgevangen. Hierbij zal ook de kosten voor asbest worden verrekend.

In dat geval is er ook geen financiële ruimte meer om de andere kosten af te dekken. In ieder geval is het dan verstandig om budget te reserveren voor het marketingbudget voor het Eschermuseum en de verhuis- en frichtiekosten, in totaal begroot op 10.2.b miljoen. In dat geval gaan we ervan uit dat de inrichtingskosten volledig worden gefinancierd aan de hand van fondsenwerving

Op dit moment is dus nog niet te stellen welk bedrag benodigd is om dit project te laten slagen. Wel loopt het bedrag snel 'in de miljoenen'. Daarbij wordt uiteraard op alle momenten juridisch gecontroleerd of dit past binnen de juridische kaders van de verkoop. Het lastige is dat dit niet altijd op voorhand te zeggen is (op basis van een systematiek), maar zeker ook de bedragen relevant zijn voor een juiste beoordeling.

From: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Sent: Tue, 8 Oct 2019 14:04:19 +0100
To: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Cc: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Subject: Memo stand van zaken verkoop Amerikaanse Ambassade en preadvies RCE
Attachments: advies RCE voor 118472.pdf, 201910 Memo update verkoop AA.pdf

Allen,

Zoals toegezegd bijgaand de memo met de stand van zaken Amerikaanse Ambassade en het preadvies van de RCE. Deze notitie zal worden gedeeld met Robert, Saskia en Boudewijn. Ik begrijp dat Robert en Saskia elkaar donderdag spreken. Wij spreken Boudewijn ook donderdag over dit dossier.

Met vriendelijke groet,

10.2.E
Hoofd afdeling Portefeuillemanagement
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag

Gemeente Den Haag
Postbus 16460
2500 BL Den Haag
www.denhaag.nl
(10.2.E)



Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed
Ministerie van Onderwijs, Cultuur en
Wetenschap

> Retouradres Postbus 1600 3800 BP Amersfoort

College van burgemeester en wethouders van 's-Gravenhage
Afdeling Monumentenzorg en Welstand – Dienst Stedelijke Ontwikkeling
t.a.v. mevrouw ir. 10.2.E
Postbus 12655
2500 DP 's-Gravenhage

Smallepad 5
3811 MG Amersfoort
Postbus 1600
3800 BP Amersfoort
www.cultureelerfgoed.nl

Contactpersonen

10.2.E
10.2.E
I

Onze referentie

118472

Olonummer

-

Bijlagen

-

Datum 20 september 2019
Betreft Advies omgevingsvergunning monumenten (art. 2.1, lid 1,
onder f, en 2.26, lid 3, Wabo en art. 6.4, lid 1, onder a, Bor)

Gegevens beschermd monument

Naam	Voormalige Amerikaanse Ambassade
Adres	Lange Voorhout 102
Postcode/plaats	2514 EJ 's-Gravenhage
Gemeente/provincie	's-Gravenhage; Zuid-Holland;
Monumentnummer	532222

Geacht college,

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed ontving op 24 april 2019 in goede orde uw verzoek om een preadvies over de voorgenomen wijziging(en) van bovengenoemd monument.

Het verzoek ging gepaard met de volgende documenten.

- . Bouwen aan diplomatie – De Amerikaanse ambassade in Den Haag Marcel Breuer, 1956-1959 – Cultuurhistorische verkenning door Wijnand Galema, Fransje Hooimeijer (herziene versie, juli 2018).
- . Het nieuwe Escher – Marktverkenning februari 2019.
- . Bijlage 1: metrages Het nieuwe Escher – Marktverkenning februari 2019.
- . Kleurenfoto's van het rijksmonument.

Het plan

De voormalige Amerikaanse ambassade staat sinds 2017 leeg en zal volgens de ingediende stukken worden verbouwd tot museum (circa 5460 m2) met bar/brasserie/restaurant (circa 650 m2) en hotel (circa 1810 m2, ongeveer 46 kamers). In het museum zal de collectie van het Eschermuseum worden gehuisvest die momenteel in het Paleis Lange Voorhout, Lange Voorhout 74 te 's-Gravenhage is ondergebracht (rijksmonument 17723).

De toegezonden documenten vermelden de volgende wijzigingen.

- . Herstel van zichtlijnen binnen en vanuit het pand en herstel van originele details.
- . Restauratie van de bibliotheek en het auditorium en opname van deze ruimten in de logistiek van het museum.
- . Toevoeging van museale ruimten en ingrepen in bestaande ruimten en vertrekken.
- . Gedeeltelijke overdekking van de binnentuin en inrichting als atrium ten behoeve van brasserie Escher.
- . De kelder onder de binnentuin wordt tentoonstellingsruimte en zal van bovenaf door middel van een vide zichtbaar worden gemaakt.
- . Boven de vide komt een grote, spiegelende bol te hangen waarin de gevels van het rijksmonument zullen reflecteren.
- . De platte daken van de twee haaks op elkaar staande vleugels van de voormalige ambassade worden verhoogd met transparante volumes van (naar schatting) twee bouwlagen voor het Eschermuseum, een 'rooftoprestaurant' en een 'skybar'.
- . De hoofdentree van het Eschermuseum is aan de zijde van het Korte Voorhout geprojecteerd, in deze voormalige kantoorvleugel van de Amerikaanse ambassade zal een lift(schacht) tussen souterrain en de dakopbouw worden aangebracht.
- . De ingangspartij van het hotel met de restauratieve voorzieningen komt aan het Lange Voorhout 102, zijnde de voormalige diplomatieke vleugel van de ambassade (voorheen ook 'Kanselarij' genoemd).

Monumentale waarde

De voormalige Amerikaanse ambassade is een gaaf en zeer zeldzaam gebouw naar ontwerp van de invloedrijke, internationaal opererende architect Marcel Breuer (1902-1981) en maakt deel uit van het voor wettelijke bescherming geselecteerde contingent van de circa 100 meest waardevolle monumenten uit de periode 1959 tot en met 1965. Het rijksmonument is een onomstotelijke mijlpaal in de ontwikkeling van de architectuur en stedenbouw en vormt een essentieel toonbeeld van de cultuurhistorische ontwikkelingen van de wederopbouwperiode in Nederland.

Het gebouw is primair als ambassade ontworpen en één van de drie opdrachten die Marcel Breuer in Nederland heeft voltooid. Breuer ontwierp ook de binnentuin van de Amerikaanse ambassade.

Het pand is een belangrijke markering binnen de historische en moderne bebouwing in het wederopbouwplan Korte Voorhout, want het verrees op de locatie van het op 3 maart 1945 door een bombardement verwoeste Hotel Paulez.

Verder geldt het rijksmonument als een waardevol, typologisch exponent van het Amerikaanse architectuurbeleid uit de jaren '50 en '60 van de twintigste eeuw: bij de bouw van ambassades in het buitenland werd bewust gekozen voor internationaal georiënteerde architecten met een modernistische achtergrond.

Vanuit architectuurhistorisch perspectief fungeert het gebouw als uniek Haags voorbeeld van wederopbouwarchitectuur dat kan worden getypeerd als een variant op de Internationale Stijl.

Het architectonische ontwerp is van hoog niveau en dat resulteert in een ingetogen, waardige architectonische presentatie. De ambassade heeft een heldere compositie, bestaat uit elementaire geometrische volumes en is in geen enkel opzicht diffuus. Een messcherpe belijning leidt tot een krachtig silhouet. Aan het interieur is bijzondere aandacht besteed, in zowel de schikking van de ruimten als in de detaillering.

In de toepassing van natuurlijke materialen komen deze kenmerken tot uitdrukking. Het oorspronkelijke ontwerp is uit- en inwendig nog goed afleesbaar:

de oorspronkelijke functionele indeling met een splitsing tussen de diplomatieke functies in het ene en publieke functies in het andere bouwdeel is nog duidelijk aanwezig.

Het rijksmonument maakt deel uit van het beschermde stadsgezicht en bezit stedenbouwkundige waarde vanwege de bijzondere situering op de hoek van het Lange- en Korte Voorhout waarbij het gebouw een sleutelpositie inneemt als overgang tussen de historische bebouwing en de in de wederopbouwjaren geplande nieuwe stadsentree aan het Korte Voorhout.

De voormalige Amerikaanse ambassade is vrij uniek: in Nederland staan slechts enkele gebouwen die specifiek als ambassade zijn ontworpen.

Preadvies

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed acht huisvesting van het Eschermuseum in de voormalige Amerikaanse ambassade mogelijk. Het is verheugend dat het gebouw weer een functioneel onderdeel van de stad zal worden nadat het jarenlang als het ware een vesting in de stad is geweest.

Tijdelijk gebruik of leegstand past niet bij een dergelijk monumentaal gebouw. De uitmuntende Cultuurhistorische verkenning door Wijnand Galema en Fransje Hooimeijer legt de bijzondere cultuurhistorische kwaliteiten van de ambassade op treffende wijze bloot. Naar verwachting zal (semi-)publieke toegankelijkheid de maatschappelijke appreciatie van zowel het rijksmonument als de collectie aanzienlijk verhogen.

Uit de toegezonden stukken blijkt de ambitie om karakteristieken van het gebouw in de plannen te verwerken. Zichtlijnen die het gebouw verbinden met de omgeving en de tuin worden hersteld en later toegevoegde onderdelen die de oorspronkelijke architectuur ontkrachten, verwijderd. Er wordt gezocht naar een verbinding tussen kenmerken van het werk van Escher en de architectuur van Breuer. De toegezonden documenten geven een indruk van de plannen, maar roepen bij de Rijksdienst ook veel vragen op en verder voorziet de Rijksdienst risico's voor de monumentale waarden.

Het gepresenteerde materiaal impliceert nog te veel een verzwakking van het monument maar biedt, dankzij de nieuwe functie, ook kansen voor verbetering van het gebouw.

Wanneer bestaande waarden van een monument plaats maken voor nieuwe, en een nieuwe historische laag bieden, bouwen deze nieuwe architectonische waarden idealiter voort op de geïnventariseerde waarden, onderschrijven en/of versterken deze. In dit proces zijn visie en argumentatie essentieel. Wanneer een gebouw een nieuwe functie krijgt, zijn aanpassingen noodzakelijk. De te nemen beslissingen voorzien in een balans met de cultuurhistorische waarden en met het programma van eisen.

De ingediende stukken verkeren in een kiemfase. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed trof (nog) onvoldoende aanknopingspunten tussen de monumentale kwaliteiten van het rijksmonument en de ingediende stukken aan. Het relais tussen gebouw, onderzoek en de opgave ontbreekt. De vraag welke monumentale kwaliteiten behouden blijven en hoe de vertaling van het ontwerp van Breuer naar de beoogde museale functie zal luiden, blijft onbeantwoord.

Het bestaande gebouw is een uitgebalanceerde architectonische compositie van diverse uitgesproken bouwdelen met messcherpe beëindigingen. Toevoeging van de voorgestelde volumes verstoort het evenwicht van de compositie.

Marcel Breuer ontwierp de tuin als onderdeel van het ensemble. Met plaatsing van de 'Escher bol' in een wezensvreemde architectonische vormtaal, verdwijnt de samenhang tussen gebouw en tuin.

In de visie is sprake van een verbinding van het werk van Escher met de architectuur van het gebouw, maar het is niet duidelijk hoe deze visie in het gehele complex gestalte krijgt. Wellicht kan het gebouw een rol spelen als onderdeel van de toekomstige collectie.

Een gedegen analyse van de stedenbouwkundige situatie is noodzakelijk. Ideeën met betrekking tot de inpassing in het ruimtelijke ensemble van het beschermde stadsgezicht worden met belangstelling tegemoet gezien. Samenhang met de omgeving is van wezenlijk belang. De glazen opbouw van de Hoge Raad biedt geen bij het ontwerp van Breuer passend argument voor een vergelijkbare toevoeging bovenop de voormalige ambassade.

Wat betreft de monumentale onderdelen luidt het advies een restauratiearchitect in de opgave te betrekken.

Verder zijn plattegronden en doorsneden van de beoogde toestand ten behoeve van een (toekomstige) adviesaanvraag in het kader van de Wabo onontbeerlijk.

Vanuit deze gezichtspunten adviseert de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een ontmoeting tussen de verschillende partners te organiseren waaraan gemeente, architectenbureau, monumentencommissie en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed kunnen deelnemen.

Vragen

Bij vragen over de inhoud van dit preadvies kan uiteraard contact met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed worden opgenomen (zie het briefhoofd).

De minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap,
namens deze,
de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed,

10.2.E
10.2.E

10.2.E

hoofd regio Noord-West

Aan

Wethouder Bruines, Wethouder Van Asten en Wethouder Revis

Datum

7 oktober 2019

Onderwerp

Update verkoop vml. Amerikaanse ambassade t.b.v. huisvesten van het Eschermuseum

MEMO

Afzender

10.2.E

Dienst

Centrale Vastgoedorganisatie

Afdeling

Vastgoed Portefeuille Management

Doorkiesnummer

10.2.E

E-mailadres

10.2.E @denhaag.nl

Inleiding

In dit memo wordt de aanleiding geschetst rondom de verkoop van de Amerikaanse Ambassade. Er wordt een korte aanleiding geschetst, en daarnaast wordt per thema aangegeven wat de huidige stand van zaken is.

Aanleiding

De gemeente is in maart 2018 eigenaar geworden van de vml. Amerikaanse ambassade en heeft toentertijd onderzocht of het haalbaar was om in het pand een vergroot Eschermuseum te huisvesten. Het Eschermuseum is in het huidige pand aan de Lange Voorhout 74 (2.279 m²) toegroeid naar een maximaal aantal bezoekers. Dit terwijl het museum niets aan marketing doet. Het museum heeft een groeipotentie met een grote economische impact. Daarbij draagt een groter Eschermuseum positief bij aan het Museumkwartier. In het coalitieakkoord is besloten het pand te verkopen met een resultaat van €^{10.2.b} mio. De verkoop moet een bijdrage leveren aan de versterking en ontwikkeling van het Museumkwartier. In Bestuurlijk Overleg met wethouders Van Asten, Revis en vml. wethouder De Mos is deze versterking gedefinieerd als een (deels) museale invulling van het pand. Tussentijds hebben zich bij de gemeente marktpartijen gemeld, die aangaven binnen de gemeentelijke randvoorwaarden een vergroot Eschermuseum te kunnen realiseren in de vml. Amerikaanse ambassade. Dit is aanleiding geweest voor het college om op 27 november 2018 te besluiten een marktverkenning te starten waarbij verkend werd of marktpartijen inderdaad in staat zijn om in de voormalig Amerikaanse ambassade het Eschermuseum met een afmeting van circa 5.600 m² te huisvesten binnen de aanwezige financiële randvoorwaarden.

Tijdens deze marktverkenning hebben uiteindelijk vijf partijen een plan ingediend. Deze initiatieven voldeden geen van alle aan de door de gemeente gestelde (financiële) uitgangspunten. Na afronding van de marktverkenning heeft het Eschermuseum op eigen initiatief gesproken met één van de marktpartijen, te weten Syntrus Achmea in samenwerking met IQNN. Uit deze gesprekken bleek dat het toch mogelijk bleek binnen de door de gemeente gestelde (financiële) randvoorwaarden het Eschermuseum te realiseren in de vml. Amerikaanse ambassade. De business case verbeterde doordat het Eschermuseum haar groeipotentie kon vertalen naar een hogere huurprijs.

Op 18 juni jl. heeft het college besloten deze periode te gebruiken om exclusief in gesprek te gaan met het Eschermuseum, IQNN en Syntrus Achmea met als doel verder te concretiseren of het inderdaad mogelijk is om het Eschermuseum te huisvesten in de voormalig Amerikaanse ambassade.

Stand van zaken

Afgelopen periode is intensief gesproken met het Eschermuseum, Syntrus Achmea i.s.m. IQNN en de gemeente. De gesprekken zijn nog gaande. Hieronder de belangrijkste gespreksonderwerpen met daarbij de actuele stand van zaken.

Monumenten- en Welstandscommissie/ Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (afgek. RCE)

Aangezien het pand een Rijksmonument in een rijksbeschermd stadsgezicht is, wordt bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning zowel door de gemeentelijke Monumenten- en Welstandscommissie

als door de RCE geadviseerd. Monumentenzorg heeft met de architect een aantal verkennende gesprekken gevoerd. Hierdoor zijn aanpassingen aan het schetsontwerp gedaan. Doel is om voor besluitvorming van het college in beginsel een positief pre advies van zowel de afdeling Monumentenzorg als de RCE. Maandag 14 oktober a.s. wordt met de RCE het aangepaste ontwerp besproken. De RCE heeft recent het eerder verstuurd preadvies op het eerste schetsontwerp (d.d. maart 2019) geformaliseerd (zie bijlage).

Eschermuseum

Uitgangspunt is dat een Eschermuseum wordt gerealiseerd met een omvang van circa 5.600 m². Het Eschermuseum heeft samen met de architect het ontwerp fine getuned. Hier is ook kritisch gekeken naar het Programma en Eisen van Escher en is een efficiëntieslag gemaakt waardoor minder vierkante meters nodig zijn. Het (positieve) effect van deze verminderde omvang moet nog worden doorgerekend in de huurprijs door Syntrus Achmea.

Huurvoorwaarden

Op dit moment is het uitgangspunt een huurovereenkomst met een looptijd 30 jaar bestaand uit 3 termijnen van 10 jaar, waarbij iedere termijn wordt geëvalueerd. In overleg met Syntrus, het Eschermuseum en de gemeente moet nog nader gespecificeerd worden wat deze evaluatie inhoudt.

De jaarhuur van € 10.2.b is als volgt opgebouwd:

- 10.2.B vanuit de subsidie die Escher van de gemeente ontvangt;
- 10.2.B vanuit de huidige inkomsten die Escher kan betalen bij gelijkblijvende bezoekersaantallen;
- 10.2.B vanuit verwachte toename van bezoekersaantallen.

De directie van het Eschermuseum heeft haar vertrouwen uitgesproken in de opgestelde business case.

Financieel

In het coalitieakkoord is voor dit project een verkoopresultaat € 10.2.b mio vastgesteld. Syntrus gaat uit van een koopprijs van € 10.2.b mio. Door verrekening van diverse budgetten - waaronder de bijdrage van de Amerikanen voor het saneren van asbest- betekent mogelijk dat verkoop tegen € 10.2.b miljoen euro resulteert in een positief saldo is van circa 10.2.B mio. In het pand is echter asbest aanwezig. De gemeente heeft dit afgekocht voor een bedrag van 5 ton van de Amerikanen (dit bedrag is reeds meegenomen in het resultaat van 10.2.B miljoen). Syntrus laat momenteel een begroting opstellen voor het saneren van het asbest. De verwachting is dat hier een afslag van 10.2.B 10.2.B 10.2.B mio wordt ingebracht. Syntrus gaat waarschijnlijk voorstellen om dit van de koopprijs af te halen.

Het Eschermuseum dient nog een investering te doen in de inrichting van het museum van circa 10.2.B 10.2.B 10.2.B mio. Hiervan heeft het museum reeds 10.2.B mio gespaard. Syntrus Achmea heeft toegezegd zich hard te maken voor het werven van fondsen via haar connecties.

Verder krijgt het museum bij een verhuizing te maken met verhuiskosten en inkomstendering die samenhangen met een tijdelijke sluiting. Deze kosten zijn nog niet geraamd. Hiervoor kijkt het museum naar de gemeente. Daarnaast heeft het Eschermuseum de gemeente gevraagd om een eenmalig marketingbudget van 10.2.B mio.

Syntrus Achmea stelde begin september dat ze zijn uitgegaan dat de subsidie vanuit het Kunstenplan langjarig zou zijn. Recent is bij hen het besef gekomen dat dit iedere 4 jaar wordt herzien. Zij hebben de gemeente gevraagd deze subsidie 30 jaar te garanderen. Daarnaast is vanuit Syntrus aan de gemeente gevraagd de eerste 10 jaar garant te staan voor 10.2.B 10.2.B 10.2.B per jaar, waarmee het risico op tegenvallende bezoekersaantallen voor Syntrus wordt afgedekt.

Hierop is gereageerd dat bij aanvang van de marktverkenning aan de marktpartijen meegegeven is dat er geen garanties worden gegeven door de gemeente. Dit uitgangspunt op dit moment wijzigen is ook binnen de huidige procedure juridisch niet mogelijk, de opdracht wordt dan aanbestedingsplichtig.

Syntrus Achmea heeft te kennen gegeven dat het uitblijven van garanties effect heeft op de business case. De verwachting is dat Syntrus Achmea dit effect doorberekend doormiddel van het omlaag bijstellen van de koopprijs. Even los van de vraag of de gemeente dit financieel kan afdekken, is het

uitgangspunt ter alle tijden dat de marktconformiteit van de verkoop kan worden aangetoond door middel van een (extern) taxatierapport.

Op dit moment is de gemeente nog in afwachting van een nieuw voorstel van Syntrus Achmea. Zodra deze binnen is zal deze worden beoordeeld en bestuurlijk worden voorgelegd.

Planning

Uitgangspunt is dat – indien er overeenstemming wordt bereikt – 6 december a.s. het plan door de Raad van Toezicht van het Eschermuseum wordt besproken en goedgekeurd. Aansluitend moet het plan naar de directie en het bestuur van Syntrus. Als deze partijen akkoord zijn, kan het plan naar het college en de raad. Collegebehandeling kan op zijn vroegst het laatste college voor het kerstreces. Aangezien deze planning krap is en vanuit communicatie een persmoment vlak voor het kerstreces wordt afgeraden, is in de huidige planning om het college en raadsbehandeling in januari 2020 te agenderen en tussentijds een voortgangsbericht te verzenden.

Alternatief

Indien dit plan (financieel, juridisch of bestuurlijk) niet haalbaar blijkt, dan is een logische vervolgstap om het exclusieve gesprek met deze partijen te beëindigen en – zolang verkoop nog steeds het uitgangspunt is – het pand openbaar op de markt te verkopen. In dat geval zal de eis om een Eschermuseum te realiseren te komen vervallen. Dit betekent dat het Eschermuseum de komende jaren op de huidige locatie zal blijven.

Daarmee dient wel opgemerkt te worden dat een openbare verkoop niet automatisch leidt tot het gewenste verkoopresultaat. De hoogte van het verkoopresultaat is sterk afhankelijk van de bestemming waarin de gemeente het pand verkoopt, doordat het pand in erfpacht wordt uitgegeven is het mogelijk om hier heldere afspraken over te maken. In het coalitieakkoord is hierover opgenomen dat de verkoop moet bijdragen aan de ontwikkeling van het Museumkwartier. Het huidige bestemmingsplan laat de functie van Cultuur niet toe. Hiertoe dient een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden. Het bestemmingsplan laat momenteel wel Wonen en Kantoor toe.

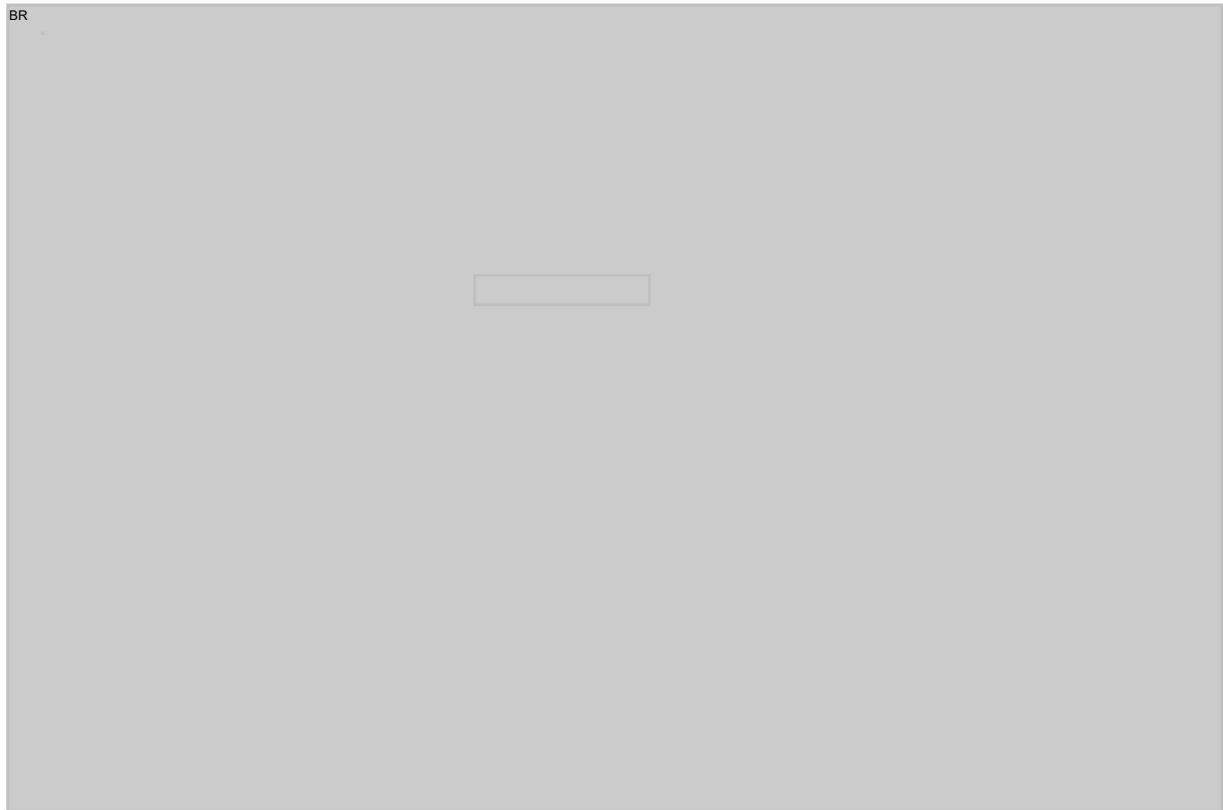
Om een voorbeeld te geven, als de gemeente het pand verkoop met als grootste onderdeel de bestemming Cultuur, dan is er een kans dat het hoogste bod (bijvoorbeeld) niet hoger is dan 10.2.B miljoen. In dat geval heeft de verkoop een negatief resultaat van 10.2.B miljoen euro aangezien er bij het coalitieakkoord al een verkoopresultaat van 10.2.B miljoen euro is ingeboekt.

Overigens is de huidige gebruiker, West, een lobby is gestart om de mogelijkheid te krijgen om het pand te kopen. Omdat tot nu toe het uitgangspunt is dat het Eschermuseum op deze plek wordt gerealiseerd, is hier verder niet op in gegaan. Gezien de huidige planning van het project, is het tijdelijke gebruik van 10.2.E 10.2.E (en daarmee ook van West) verlengt van 1 december 2019 naar 31 mei 2020.

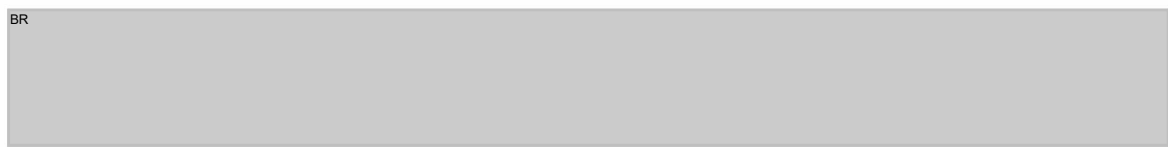
Vriendelijke groet,

TOERISME

BR

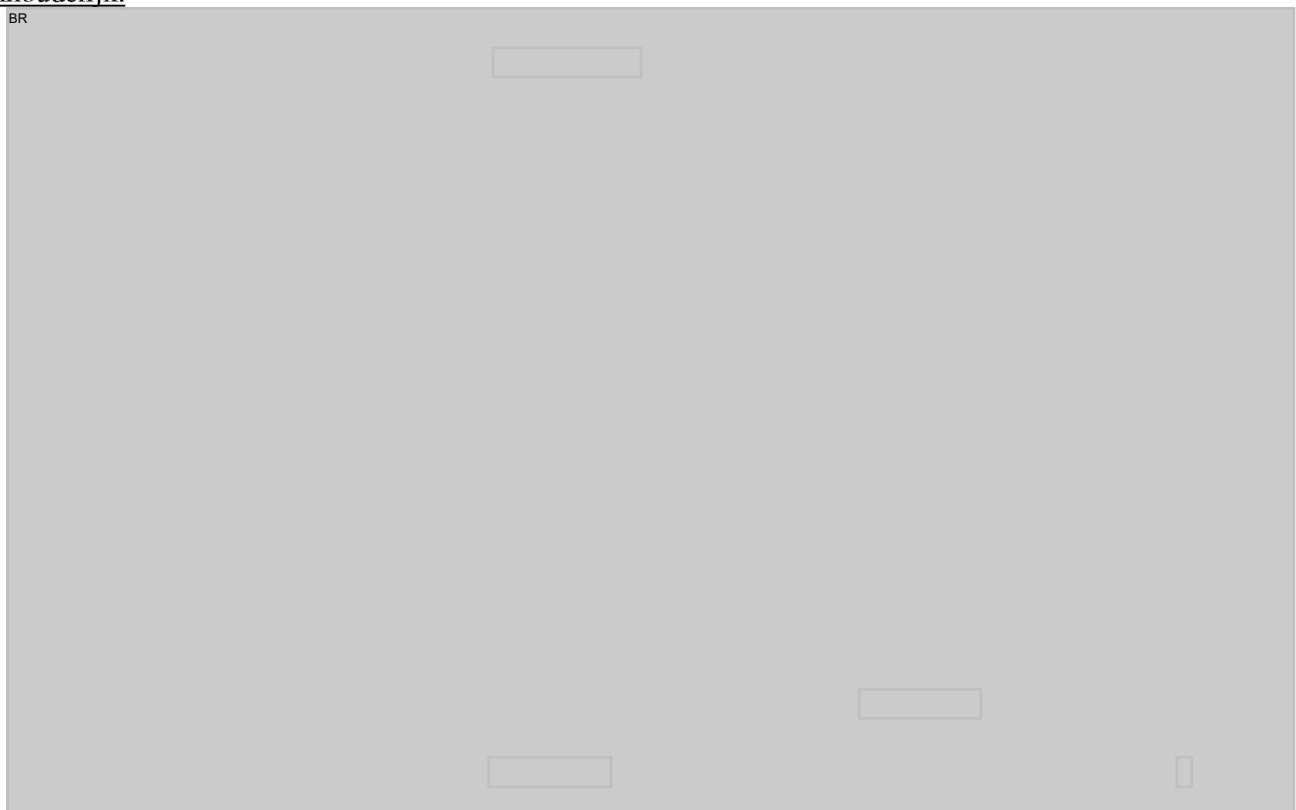


BR



Inhoudelijk:

BR



BR

- **Escher in de Ambassade/ Koninklijk Museum in het Paleis Lange Voorhout: Bestuurlijk oppakken**

Wethouder De Mos voerde, samen met CVDH, gesprekken over de verkoop van de voormalige Amerikaanse Ambassade om de verhuizing van het Escher Museum mogelijk te maken. Gezien de kansen die dit oplevert voor het toerisme, de ontwikkeling van het Museumkwartier én met oog op de renovatie van het Binnenhof is het belangrijk dat deze gesprekken vervolg krijgen. Ook werden soortgelijke gesprekken gevoerd door CVDH en Richard de Mos over de invulling van het Paleis Lange Voorhout. De vraag is hoe en door wie dit nu wordt opgepakt.

BR

Afspraken van Richard:

BR

EVENEMENTEN

BR



BR



ONTVANGSTEN/REPRESENTATIE

BR

CONGRESSEN

BR

Congressen

BR

BR

BR

BR

BR

BR

Binnenstad

Momenteel zijn er in de binnenstad geen urgente zaken: de projecten *Renovatie Binnenhof*, de *ontwikkeling Museumkwartier* en *De Kern Bijzonder* worden in andere projectdossiers meegenomen.

BR

BR

10.2.E

Van: 10.2.E
Verzonden: vrijdag 11 oktober 2019 14:07
Aan: 10.2.E ; 10.2.E
CC: 10.2.E ; 10.2.E ; 10.2.E
Onderwerp: Aangepaste memo AA, inclusief herbestemming van 'het Paleisje'
Bijlagen: 201910 Memo update verkoop AA incl Paleisje.pdf

Allen,

Naar aanleiding van de bespreking hedenochtend stuur ik jullie bijgaand de aangepaste notitie inzake de verkoop van de Amerikaanse Ambassade, inclusief de herbestemming van het Paleisje waar Saskia om heeft gevraagd. Afgesproken is dat Saskia de lijn met Boudewijn en Robert bespreekt, en daarna de vervolgstappen in een korte samenvatting aan het college zullen worden voorgelegd.

Ik zal maandag Syntrus en het Eschermuseum informeren over de zaken die vandaag zijn besproken, en ook aankondigen dat Saskia graag een gesprek met ze heeft en daarvoor het initiatief zal laten nemen.

Ik zal maandag in het overleg het rapport opvragen waar onderzoek is gedaan naar de bezoekersaantallen. Zodra ik die heb ontvangen, stuur ik die aan jullie door.

Tot slot nog een vraag die openstaat van mijn kant: waar liggen nu de schriftelijke vragen van de HSP? Als er nog aanpassingen nodig zijn in de beantwoording, dan hoor ik dat graag. Het lijkt mij wel verstandig de beantwoording niet te lang op zich te laten wachten.

Met vriendelijke groet,

10.2.E

Hoofd afdeling Portefeuillemanagement
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag

Gemeente Den Haag
Postbus 16460
2500 BL Den Haag
www.denhaag.nl

(10.2.E)

10.2.E

Van: 10.2.E
Verzonden: donderdag 17 oktober 2019 12:45
Aan: 10.2.E ; 10.2.E ; 10.2.E
CC: 10.2.E
Onderwerp: Aangepaste memo AA, inclusief financiële paragraaf
Bijlagen: 201910 Memo update verkoop AA 17-10-19.pdf

Allen,

Ons is gevraagd om de financiële paragraaf toe te voegen aan de notitie die eerder aan jullie is gestuurd, zie bijgaand de aangepaste notitie.

Ik begrijp dat deze binnenkort zal worden geagendeerd voor het bestuurlijk overleg.

Met vriendelijke groet,

10.2.E

10.2.E

Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag

Gemeente Den Haag
Postbus 16460
2500 BL Den Haag
www.denhaag.nl

(10.2.E)

Aanwezig

10.2.E

en

10.2.E

Afwezig met bericht

10.2.E

en 10.2.E

VERSLAG

Escher in de vml. Amerikaanse ambassade

Afdeling

Vastgoed Portefeuille Management

Auteur

10.2.E

Verslag d.d.

4 november 2019

Overlegdatum

28 oktober 2019

Opening

10.2.E

geeft aan dat

10.2.E

en

10.2.E

niet aanwezig zijn. Volgend overleg zullen zij er zijn.

Asbest

In opdracht van IQNN/SA voeren 10.2.E en KIWA een asbestinventarisatie uit met als doel een offerte uit te brengen voor het saneren van de aanwezige asbest in het pand. Tijdens de inventarisatie is een losse plaat asbest gevonden. Desbetreffende vleugel is direct afgesloten en blijft dicht tot na het saneren. De gemeente onderzoekt hoe dit heeft kunnen gebeuren.

Systematiek business case

10.2.E heeft per mail gevraagd of de gemeente kan instemmen met de systematiek en dat vervolgens de bedragen later worden ingevuld. Het uitgangspunt van de gemeente is helder: er ligt een vast verkoopbedrag van € 10.2.b miljoen. Voor de gemeente is niet alleen de systematiek van belang maar vooral ook de bedragen. Daarnaast is de vraag hoe lang Syntrus nog nodig heeft om de bedragen uit de business case te delen. 10.2.E verwijst naar de nieuwe planning die IQNN heeft opgesteld. 10.2.E geeft aan dat het meest huiswerk bij Syntrus ligt. IQNN heeft Syntrus voorgerekend dat de subsidie langere tijd minimaal 10.2.b is en dat zij van mening zijn dat dit gewaardeerd kan worden tegen 3,5% i.p.v. 7%. IQNN zorgt dat Syntrus de belangrijkste parameters krijgt (asbestadvies incl. prijs, bouwkostenadvies, huuradvies voor zowel het hotel als de horeca). 10.2.E geeft aan dat één van de argumenten van Escher om verder te gaan met Syntrus was dat zij aangaven mee te willen denken over een ingroei huur. Hier is vervolgens nooit meer over gesproken door Syntrus. 10.2.E ziet graag dat Syntrus laat zien dat zij dit project echt graag willen ontwikkelen. Zowel de gemeente als Escher hecht er veel waarde aan dat Syntrus vanaf het volgende overleg weer aanwezig is bij het overleg.

Planning

10.2.E benoemt het risico dat we uit de planning gaan lopen. De RvT staat gepland op 25 november. Op dit moment is er nog niets om voor te leggen. Het is van belang dat er snel inzicht komt in de business case. Na het overleg in het Kunstmuseum beneden heeft 10.2.E een “packagedeal” gemaaild. Hierop heeft 10.2.E de volgende dag gereageerd. Daarna is het stil gebleven.

A.s. woensdag staat een gesprek gepland tussen Syntrus en Escher over de huur. Voor de RvT moet een complete business case klaarliggen. Dat gaan we niet redden. 10.2.E en 10.2.E proberen de RvT van 25 november te verschuiven naar 6 december. Het volgend overleg, 11 november, wordt de complete business case besproken. 10.2.E en 10.2.E zorgen dat Syntrus de week

Agenda

Escher in de vml. Amerikaanse ambassade

voor 11 november alle informatie aan de gemeente en Escher hebben verstuurd, zodat iedereen zich goed kan voorbereiden.

Aandachtspunten voor de planning zijn:

- 11 november besluiten we of de huidige planning haalbaar is (is besluitvorming gemeente in december 2019/ januari 2020);
- Escher kan niet naar RvT voordat betrokken wethouders op hoofdlijnen akkoord zijn met de systematiek/ financiële uitgangspunten;
- Begin december wordt het college en de raad geïnformeerd over de planning (planning was eind 2019 duidelijkheid: wordt nu op zijn vroegst begin 2020).
- Gemeente brengt in kaart hoe de besluitvorming er bij de gemeente uitziet incl. bewonerscommunicatie.

Ontwerp

De routing door het pand wordt in samenspraak met Escher verder aangepast. Daarnaast staat 11 november het vervolg met de RCE en Monumentenzorg gepland. Ambitie is dat op 11 november de hoofdparameters klaar zijn. 10.2.E geeft aan dat het een illusie is te denken dat het klaar is, maar goed om op 11 november met elkaar vast te stellen dat wat er ligt de basis is en dat dit ook als onderbouwing voor de business case is gebruikt.

Agenda 11 november 2019

- Business case (deze wordt tijdig aangeleverd door Syntrus zodat iedereen zich kan voorbereiden)
- Voorlopig ontwerp vaststellen
- Planning (incl. proces bij de gemeente)

Actielijst

Datum	Actie	actiehouders	afgedaan
28/10/19	Definitieve business case rondsturen ter bespreking 11/11	IQNN/SA	
28/10/19	Tijdig rondsturen ontwerp	10.2.E	
28/10/19	Mogelijk verschuiven RVT Escher naar 6 december?	10.2.E	
28/10/19	Uitwerken besluitvormingsproces gemeente Den Haag	10.2.E	
28/10/19	10.2.E kijkt of het onderzoek naar de bezoekersaantallen bruikbaar is en verstuurt dit aan 10.2.E en 10.2.E	10.2.E	
14/10/19	IQNN bespreekt met 10.2.E en 10.2.E hun voorstel en vraagt 10.2.E uiterlijk a.s. vrijdag per mail aan te geven of hij dit steunt.	10.2.E	X
14/10/19	10.2.E zal navraag doen over de maquette.	10.2.E	X
9/9/19	Planning na akkoord incl. momenten ontbindende voorwaarden	10.2.E	
9/9/19	10.2.E bespreekt met 10.2.E of advies RCE openbaar is en of we kunnen zorgen dat op dit moment geen formeel advies wordt gegeven	10.2.E	X
9/9/19	Versturen DEF schriftelijke vragen incl afstemming organiseren persvoorlichters	10.2.E	
9/9/19	Versturen globale planning communicatie aan 10.2.E	10.2.E	X
9/9/19	Totaal lijst financiële verzoeken	10.2.E	
29/7/19	Nagaan of RCE direct kan aansluiten bij gesprekken 10.2.E	10.2.E	X
29/7/19	Opstellen aangepaste planning	IQNN/ SA	X

Gemeente Den Haag

Agenda

Escher in de vml. Amerikaanse ambassade

29/7/19	Aanleveren input concept planning	Allen	X
29/7/19	Leveren gevraagde informatie 10.2.E (subs, impact)	10.2.E	X
29/7/19	Aanleveren input Q&A bij 10.2.E	allen	
11/7/19	Overleg over ontwerp binnenzijde	ESC/ IQNN	X
11/7/19	Eerste gesprek met 10.2.E	IQNN	X
11/7/19	Opstellen projectplanning	IQNN/ SA	X

From: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Sent: Tue, 29 Oct 2019 08:07:46 +0100
To: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Cc: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Subject: Re: Aangepaste memo AA, inclusief herbestemming van 'het Paleisje'

Dag,

Ik heb hier mijn gedachten nog eens over laten gaan en ik zou graag met jullie als stuurgroep willen bespreken hoe we

11.1 10.2.E Kunnen we hier op korte termijn over in gesprek?

Met vriendelijke groet,

10.2.E
directeur Onderwijs en Cultuur

10.2.E
Gemeente Den Haag
Dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn
www.denhaag.nl
Directiesecretariaat

10.2.E

Op 27 okt. 2019 om 10:48 heeft 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl> het volgende geschreven:

11.1

Met vriendelijke groet,

10.2.E
directeur Onderwijs en Cultuur
10.2.E
Gemeente Den Haag
Dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn
www.denhaag.nl
Directiesecretariaat
10.2.E

Op 15 okt. 2019 om 22:11 heeft 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl> het volgende geschreven:

11.1

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 15 okt. 2019 om 21:27 heeft 10.2.E
<10.2.E@denhaag.nl> het volgende geschreven:

Allen,

Afgelopen vrijdag hebben we met Saskia gesproken over de Amerikaanse Ambassade, als (tijdelijke) vervanger van Richard. We hebben de notitie besproken die jullie eerder hebben gezien. Saskia heeft aangegeven dat ze de notitie graag aangevuld wil hebben met de reguliere werkwijze voor de herbestemming van het Paleisje. Zie in de bijlage de aangevulde notitie.

Saskia heeft aangegeven dat ze nauwer de samenwerking wil opzoeken met Boudewijn en Robert, en van een aantal dossiers (waaronder ook deze) in een korte samenvatting de vervolgstappen aan het college wil voorleggen.

Ze heeft ook aangegeven dat ze kennis wil maken met de betrokken partijen (Gemeentemuseum en Syntrus Achmea) om aan te geven dat ze het dossier van Richard heeft overgenomen 11.1). Ze wil met Robert eventueel bij 10.2.E langs, en ook een afspraak met Syntrus.

11.1

Tot zover voor nu.

Met vriendelijke groet,

10.2.E

Hoofd afdeling Portefeuillemanagement
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag

Gemeente Den Haag
Postbus 16460
2500 BL Den Haag
www.denhaag.nl

(10.2.E)

<201910 Memo update verkoop AA incl Paleisje.pdf>

From: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Sent: Tue, 29 Oct 2019 08:17:59 +0100
To: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Cc: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Subject: RE: Aangepaste memo AA, inclusief herbestemming van 'het Paleisje'

Er was gisteren overleg met de externen, dus genoeg om even in de stuurgroep te praten.
Groet,

10.2.E

Van: 10.2.E
Verzonden: dinsdag 29 oktober 2019 8:08
Aan: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
CC: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>; 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
Onderwerp: Re: Aangepaste memo AA, inclusief herbestemming van 'het Paleisje'

Dag,

11.1

Met vriendelijke groet,

10.2.E

directeur Onderwijs en Cultuur

10.2.E

Gemeente Den Haag
Dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn
www.denhaag.nl

Directiesecretariaat

10.2.E

Op 27 okt. 2019 om 10:48 heeft 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl> het volgende geschreven:

11.1

Met vriendelijke groet,

10.2.E

directeur Onderwijs en Cultuur

10.2.E

Gemeente Den Haag
Dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn
www.denhaag.nl

Op 15 okt. 2019 om 22:11 heeft 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl> het volgende geschreven:

11.1

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 15 okt. 2019 om 21:27 heeft 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl> het volgende geschreven:

Allen,

Afgelopen vrijdag hebben we met Saskia gesproken over de Amerikaanse Ambassade, als (tijdelijke) vervanger van Richard. We hebben de notitie besproken die jullie eerder hebben gezien. Saskia heeft aangegeven dat ze de notitie graag aangevuld wil hebben met de reguliere werkwijze voor de herbestemming van het Paleisje. Zie in de bijlage de aangevulde notitie.

Saskia heeft aangegeven dat ze nauwer de samenwerking wil opzoeken met Boudewijn en Robert, en van een aantal dossiers (waaronder ook deze) in een korte samenvatting de vervolgstappen aan het college wil voorleggen.

Ze heeft ook aangegeven dat ze kennis wil maken met de betrokken partijen (Gemeentemuseum en Syntrus Achmea) om aan te geven dat ze het dossier van Richard heeft overgenomen (11.1). Ze wil met Robert eventueel bij 10.2.E langs, en ook een afspraak met Syntrus.

11.1

Tot zover voor nu.

Met vriendelijke groet,

10.2.E

Hoofd afdeling Portefeuillemanagement
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag

Gemeente Den Haag

Postbus 16460
2500 BL Den Haag
www.denhaag.nl
(10.2.E)

<201910 Memo update verkoop AA incl Paleisje.pdf>

From: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Sent: Tue, 29 Oct 2019 08:41:10 +0100
To: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Cc: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Subject: RE: Aangepaste memo AA, inclusief herbestemming van 'het Paleisje'

Dag 10.2.E e.a.

Ik zal een stuurgroep in laten plannen op korte termijn.

Groet,

10.2.E

Van: 10.2.E
Verzonden: dinsdag 29 oktober 2019 8:08
Aan: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
CC: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>; 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
Onderwerp: Re: Aangepaste memo AA, inclusief herbestemming van 'het Paleisje'

Dag,

11.1

Met vriendelijke groet,

10.2.E

directeur Onderwijs en Cultuur

10.2.E

Gemeente Den Haag
Dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn
www.denhaag.nl

Directiesecretariaat

10.2.E

Op 27 okt. 2019 om 10:48 heeft 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl> het volgende geschreven:

11.1

Met vriendelijke groet,

10.2.E

directeur Onderwijs en Cultuur

10.2.E

Gemeente Den Haag

Directiesecretariaat

10.2.E

Op 15 okt. 2019 om 22:11 heeft 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl> het volgende geschreven:

11.1

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 15 okt. 2019 om 21:27 heeft 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl> het volgende geschreven:

Allen,

Afgelopen vrijdag hebben we met Saskia gesproken over de Amerikaanse Ambassade, als (tijdelijke) vervanger van Richard. We hebben de notitie besproken die jullie eerder hebben gezien. Saskia heeft aangeven dat ze de notitie graag aangevuld wil hebben met de reguliere werkwijze voor de herbestemming van het Paleisje. Zie in de bijlage de aangevulde notitie.

Saskia heeft aangegeven dat ze nauwer de samenwerking wil opzoeken met Boudewijn en Robert, en van een aantal dossiers (waaronder ook deze) in een korte samenvatting de vervolgstappen aan het college wil voorleggen.

Ze heeft ook aangegeven dat ze kennis wil maken met de betrokken partijen (Gemeentemuseum en Syntrus Achmea) om aan te geven dat ze het dossier van Richard heeft overgenomen (11.1). Ze wil met Robert eventueel bij 10.2.E langs, en ook een afspraak met Syntrus.

11.1

Tot zover voor nu.

Met vriendelijke groet,

10.2.E

Hoofd afdeling Portefeuillemanagement

Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag

Gemeente Den Haag
Postbus 16460
2500 BL Den Haag
www.denhaag.nl

(10.2.E)

<201910 Memo update verkoop AA incl Paleisje.pdf>

Aan

Wethouder Bruines, Wethouder Van Asten en Wethouder Revis

Datum

31 oktober 2019

Onderwerp

Update verkoop vml. Amerikaanse ambassade t.b.v. huisvesten van het Eschermuseum

MEMO

Afzender

10.2.E & 10.2.E

Dienst

Centrale Vastgoedorganisatie

Afdeling

Vastgoed Portefeuille Management

Doorkiesnummer

10.2.E

E-mailadres

10.2.E @denhaag.nl

Inleiding

In dit memo wordt de aanleiding geschetst rondom de verkoop van de Amerikaanse Ambassade. Er wordt een korte aanleiding geschetst, en daarnaast wordt per thema aangegeven wat de huidige stand van zaken is.

Aanleiding

De gemeente is in maart 2018 eigenaar geworden van de vml. Amerikaanse ambassade en heeft toentertijd onderzocht of het haalbaar was om in het pand een vergroot Eschermuseum te huisvesten. Het Eschermuseum is in het huidige pand aan de Lange Voorhout 74 (2.279 m²) toegroeid naar een maximaal aantal bezoekers. Dit terwijl het museum niets aan marketing doet. Het museum heeft een groeipotentie met een grote economische impact. Daarbij draagt een groter Eschermuseum positief bij aan het Museumkwartier. In het coalitieakkoord is besloten het pand te verkopen met een resultaat van € 10.2.b mio. De verkoop moet een bijdrage leveren aan de versterking en ontwikkeling van het Museumkwartier. In Bestuurlijk Overleg met wethouders Van Asten, Revis en vml. wethouder De Mos is deze versterking gedefinieerd als een (deels) museale invulling van het pand. Tussentijds hebben zich bij de gemeente marktpartijen gemeld, die aangaven binnen de gemeentelijke randvoorwaarden een vergroot Eschermuseum te kunnen realiseren in de vml. Amerikaanse ambassade. Dit is aanleiding geweest voor het college om op 27 november 2018 te besluiten een marktverkenning te starten waarbij verkend werd of marktpartijen inderdaad in staat zijn om in de voormalig Amerikaanse ambassade het Eschermuseum met een afmeting van circa 5.600 m² te huisvesten binnen de aanwezige financiële randvoorwaarden.

Tijdens deze marktverkenning hebben uiteindelijk vijf partijen een plan ingediend. Deze initiatieven voldeden geen van alle aan de door de gemeente gestelde (financiële) uitgangspunten. Na afronding van de marktverkenning heeft het Eschermuseum op eigen initiatief gesproken met één van de marktpartijen, te weten Syntrus Achmea in samenwerking met IQNN. Uit deze gesprekken bleek dat het toch mogelijk bleek binnen de door de gemeente gestelde (financiële) randvoorwaarden het Eschermuseum te realiseren in de vml. Amerikaanse ambassade. De business case verbeterde doordat het Eschermuseum haar groeipotentie kon vertalen naar een hogere huurprijs.

Op 18 juni jl. heeft het college besloten deze periode te gebruiken om exclusief in gesprek te gaan met het Eschermuseum, IQNN en Syntrus Achmea met als doel verder te concretiseren of het inderdaad mogelijk is om het Eschermuseum te huisvesten in de voormalig Amerikaanse ambassade.

Stand van zaken

Afgelopen periode is intensief gesproken met het Eschermuseum, Syntrus Achmea i.s.m. IQNN en de gemeente. De gesprekken zijn nog gaande. Hieronder de belangrijkste gespreksonderwerpen met daarbij de actuele stand van zaken.

Monumenten- en Welstandscommissie/ Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (afgek. RCE)

Aangezien het pand een Rijksmonument in een rijksbeschermd stadsgezicht is, wordt bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning zowel door de gemeentelijke Monumenten- en Welstandscommissie

als door de RCE geadviseerd. Monumentenzorg heeft met de architect een aantal verkennende gesprekken gevoerd. Hierdoor zijn aanpassingen aan het schetsontwerp gedaan. Doel is om voor besluitvorming van het college in beginsel een positief pre advies van zowel de afdeling Monumentenzorg als de RCE. Maandag 14 oktober jl. is met de RCE het aangepaste ontwerp besproken. Hieruit zijn aandachtspunten en opmerkingen gekomen. De architect verwerkt dit en deze aanpassingen in het ontwerp worden op 11 november a.s. besproken met de RCE en Monumentenzorg.

De RCE heeft recent het eerder verstuurde preadvies op het eerste schetsontwerp (d.d. maart 2019) geformaliseerd (zie bijlage).

Eschermuseum

Uitgangspunt is dat een Eschermuseum wordt gerealiseerd met een omvang van circa 5.600 m². Het Eschermuseum heeft samen met de architect het ontwerp fine getuned. Hier is ook kritisch gekeken naar het Programma en Eisen van Escher en is een efficiëntieslag gemaakt waardoor minder vierkante meters nodig zijn. Het (positieve) effect van deze verminderde omvang moet nog worden doorgerekend in de huurprijs door Syntrus Achmea. De afspraak is dat Syntrus Achmea op 11 november a.s. een complete business case met alle financiële gegevens aan de gemeente en het Eschermuseum wordt voorgelegd.

Huurvoorwaarden

Op dit moment is het uitgangspunt een huurovereenkomst met een looptijd 30 jaar bestaand uit 3 termijnen van 10 jaar, waarbij iedere termijn wordt geëvalueerd. In overleg met Syntrus, het Eschermuseum en de gemeente moet nog nader gespecificeerd worden wat deze evaluatie inhoudt.

De jaarhuur van € 10.2.b is als volgt opgebouwd:

- 10.2.B vanuit de subsidie die Escher van de gemeente ontvangt;
- 10.2.B vanuit de huidige inkomsten die Escher kan betalen bij gelijkblijvende bezoekersaantallen;
- 10.2.B vanuit verwachte toename van bezoekersaantallen.

De directie van het Eschermuseum heeft haar vertrouwen uitgesproken in de opgestelde business case.

Financieel

In het coalitieakkoord is voor dit project een verkoopresultaat € 10.2.b mio vastgesteld. Syntrus gaat uit van een koopprijs van € 10.2.b mio. Door verrekening van diverse budgetten - waaronder de bijdrage van de Amerikanen voor het saneren van asbest- betekent mogelijk dat verkoop tegen € 10.2.b miljoen euro resulteert in een positief saldo is van circa 10.2.B mio. In het pand is echter asbest aanwezig. De Amerikanen hebben dit voor een bedrag van 10 ton van de gemeente afgekocht (dit bedrag is reeds meegenomen in het resultaat van 10 miljoen). Syntrus laat momenteel een begroting opstellen voor het saneren van het asbest. De verwachting is dat hier een afslag van 10.2.B 10.2.B 10.2.B mio wordt ingebracht. Syntrus gaat waarschijnlijk voorstellen om dit van de koopprijs af te halen.

Het Eschermuseum dient nog een investering te doen in de inrichting van het museum van circa 10.2.B2.b mio. Hiervan heeft het museum reeds 10.2.B mio gespaard. Syntrus Achmea heeft toegezegd zich hard te maken voor het werven van fondsen via haar connecties.

Verder krijgt het museum bij een verhuizing te maken met verhuiskosten en inkomstenderving die samenhangen met een tijdelijke sluiting. Deze kosten zijn nog niet geraamd. Hiervoor kijkt het museum naar de gemeente. Daarnaast heeft het Eschermuseum de gemeente gevraagd om een eenmalig marketingbudget van 10.2.B mio.

Syntrus Achmea stelde begin september dat ze zijn uitgegaan dat de subsidie vanuit het Kunstenplan langjarig zou zijn. Recent is bij hen het besef gekomen dat dit iedere 4 jaar wordt herzien. Zij hebben de gemeente gevraagd deze subsidie 30 jaar te garanderen. Daarnaast is vanuit Syntrus aan de gemeente gevraagd de eerste 10 jaar garant te staan voor 10.2.B2.b per jaar, waarmee het risico op tegenvallende bezoekersaantallen voor Syntrus wordt afgedekt.

Hierop is gereageerd dat bij aanvang van de marktverkenning aan de marktpartijen meegegeven is dat er geen garanties worden gegeven door de gemeente. Dit uitgangspunt op dit moment wijzigen is ook binnen de huidige procedure juridisch niet mogelijk, de opdracht wordt dan aanbestedingsplichtig.

Syntrus Achmea heeft te kennen gegeven dat het uitblijven van garanties effect heeft op de business case. De verwachting is dat Syntrus Achmea dit effect doorberekend doormiddel van het omlaag bijstellen van de koopprijs. Even los van de vraag of de gemeente dit financieel kan afdekken, is het uitgangspunt ter alle tijden dat de marktconformiteit van de verkoop kan worden aangetoond door middel van een (extern) taxatierapport.

Op dit moment is de gemeente nog in afwachting van een nieuw voorstel van Syntrus Achmea. Zodra deze binnen is zal deze worden beoordeeld en bestuurlijk worden voorgelegd.

Planning

Recent is afgesproken dat op 11 november de aangepaste financiële business case besproken tussen de gemeente, het Eschermuseum en Syntrus Achmea. Indien zowel de gemeente als het Eschermuseum zich hierin kunnen vinden, wordt dit plan 6 december a.s. door de Raad van Toezicht van het Eschermuseum wordt besproken en goedgekeurd. Aansluitend moet het plan naar de directie en het bestuur van Syntrus. Als deze partijen akkoord zijn, kan het plan naar het college en de raad.

Alternatief

Indien dit plan (financieel, juridisch of bestuurlijk) niet haalbaar blijkt, dan is een logische vervolgstap om het exclusieve gesprek met deze partijen te beëindigen en – zolang verkoop nog steeds het uitgangspunt is – het pand openbaar op de markt te verkopen. In dat geval zal de eis om een Eschermuseum te realiseren te komen vervallen. Dit betekent dat het Eschermuseum de komende jaren op de huidige locatie zal blijven.

Daarmee dient wel opgemerkt te worden dat een openbare verkoop niet automatisch leidt tot het gewenste verkoopresultaat. De hoogte van het verkoopresultaat is sterk afhankelijk van de bestemming waarin de gemeente het pand verkoopt, doordat het pand in erfpacht wordt uitgegeven is het mogelijk om hier heldere afspraken over te maken. In het coalitieakkoord is hierover opgenomen dat de verkoop moet bijdragen aan de ontwikkeling van het Museumkwartier. Het huidige bestemmingsplan laat de functie van Cultuur niet toe. Hiertoe dient een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden. Het bestemmingsplan laat momenteel wel Wonen en Kantoor toe.

Om een voorbeeld te geven, als de gemeente het pand verkoop met als grootste onderdeel de bestemming Cultuur, dan is er een kans dat het hoogste bod (bijvoorbeeld) niet hoger is dan 10.2 miljoen. In dat geval heeft de verkoop een negatief resultaat van 10.2 miljoen euro aangezien er bij het coalitieakkoord al een verkoopresultaat van 10.2 miljoen euro is ingeboekt.

Overigens is de huidige gebruiker, West, een lobby is gestart om de mogelijkheid te krijgen om het pand te kopen. Omdat tot nu toe het uitgangspunt is dat het Eschermuseum op deze plek wordt gerealiseerd, is hier verder niet op in gegaan. Gezien de huidige planning van het project, is het tijdelijke gebruik van 10.2.E en Cultuur (en daarmee ook van West) verlengt van 1 december 2019 naar 31 mei 2020.

Herbestemming van 'het Paleisje'

Als het Eschermuseum verhuist naar de Amerikaanse Ambassade, dan komt het huidige pand 'het Paleisje' vrij. De gemeente heeft het Paleisje op 25 juli 1990 gekocht van Koningin Juliana. Voorwaarde was dat het pand gedurende 25 jaar cultureel en/ of openbaar zonder winstoogmerk gebruikt werd. Deze periode is in 2015 verstreken. De bestemming van het paleisje is "Cultuur en Ontspanning".

Als een pand in gemeentelijk eigendom vrij van gebruik komt, dan is het gebruikelijk dat eerst wordt onderzocht of het pand ingezet kan worden voor een andere gemeentelijke beleidsdoelstelling. In eerste instantie zal deze vraag worden gesteld aan de afdeling Cultuur, gezien de bestemming die op het pand zit. Als blijkt dat de gemeente zelf geen (maatschappelijke) huurder voor het pand heeft, dan wordt het pand verkocht. Het is gebruikelijk dat panden openbaar op de markt worden gezet, om alle partijen zo gelijke kansen te geven om een bod te doen en het pand aan te kopen. Afhankelijk in hoeverre de gemeente wil sturen op de kwaliteit van de nieuwe invulling, kan ervoor worden gekozen om bv. een tender of een prijsvraag uit te schrijven. In dat geval is niet automatisch de hoogste bieder de koper van het pand, maar wordt ook de nieuwe invulling afgewogen in de toewijzing.

Vanuit de marktverkenning heeft geval MeyerBergman zich bij wethouder de Mos gemeld, met de vraag of ze het Paleisje kunnen kopen van de gemeente voor het realiseren van een Oranjemuseum. Voor zover bekend zijner geen concrete toezeggingen gedaan, maar mogelijk zijn er wel verwachtingen gewekt.

De afdeling Cultuur heeft aangegeven dat ze West ook een reële optie vinden om te huisvesten in het Paleisje. West zelf heeft ook aangegeven interesse te hebben in deze locatie.

Zodra duidelijk wordt of het pand inderdaad vrij komt, zal eerst moeten worden besloten of de gemeente zelf een andere huurder heeft. Indien dit niet het geval is, dan is het advies om in alle gevallen over te gaan tot een openbare verkoopprocedure.

Financiële paragraaf

Bij de start van het project is de financiële paragraaf helder maar ook ambitieus neergezet. In het coalitieakkoord stond vermeld dat het pand verkocht zou worden en daarbij is ook een financieel resultaat van € 11,5 mio ingeboekt. Bij de marktverkenning is dan ook meegegeven dat verkoop een financieel resultaat van € 11,5 mio moet opleveren, en er tevens geen aanvullende subsidie door de gemeente zal worden verstrekt voor de exploitatie. Met deze uitgangspunten is de marktverkenning ingezet, en heeft Syntrus Achmea aangegeven mogelijkheden te zien om een business case te ontwikkelen. Vanuit daar zijn de onderhandse gesprekken met deze partij gestart.

Boekwaarde/verkoopresultaat

De aanschafwaarde van het pand is 10.2.B miljoen. In de programmarekening van 2018 is een afwaardering van 10.2.B miljoen gepresenteerd ten laste van de voorziening. Bij verkoop wordt het restant van de boekwaarde van 10.2.B miljoen afgeboekt.

Om een verkoopresultaat van € 10.2.B mio te realiseren, zal het pand –uitgaande van een verkoop uiterlijk in 2020- voor minimaal 10.2.B mio euro verkocht moeten worden. Dit resultaat wordt mede bereikt door de vrijval van middelen die nog aanwezig zijn in eerder getroffen voorzieningen en reserves zodra het pand wordt verkocht. Syntrus stelt zich nu op het standpunt dat ze het pand willen laten taxeren, om zo de verkoopwaarde te kunnen onderbouwen. Tevens laten ze nu een externe partij een begroting maken voor het saneren van het asbest. Daarnaast geven ze aan dat ze in alle berekeningen ervan uit zijn gegaan dat de prijs van € 10.2.B mio inclusief een mogelijke opbouw is.

De taxatiewaarde van het pand is afhankelijk van de functie waarin het pand wordt verkocht. Globaal kan een bandbreedte worden aangehouden tussen 10.2.B mio en 10.2.B mio. Waarbij de laagste prijs de mogelijke waarde is indien het pand uitsluitend in de functie van museum/cultuur wordt verkocht zonder uitbreidingsmogelijkheden en de hoogste prijs gebaseerd is op een volledige woon- of kantoorfunctie in het huidige volume.

Beheerkosten

De kosten voor het in eigendom hebben van het pand zijn over de periode 2018-2020 geraamd op 10.2.B miljoen.

Asbest

In het pand is asbest aanwezig. De gemeente heeft een bedrag van de koopsom verrekend met de Amerikanen (10.2.B). Dit bedrag is al meegenomen in het verkoopresultaat zoals hierboven beschreven. De verwachting is dat een koper een afslag zal vragen tussen de 500k en 10.2.B mio op de verkoopprijs. Dit even los van de taxatiewaarde.

Huur Eschermuseum/garantiefonds

In september werd het voor Syntrus Achmea duidelijk dat de subsidie van het Eschermuseum iedere vier jaar wordt herzien in het kunst- en cultuurplan. In reactie hierop hebben ze aangegeven dat ze niet met het rendement van 3,5% kunnen rekenen, omdat de subsidiestroom in hun ogen hierdoor niet zeker is. Hierdoor wordt er nu door Syntrus Achmea gekeken naar andere financiële mogelijkheden, waarbij de vraag aan de gemeente is in hoeverre ze bereid zijn om hierin mee te gaan.

Tot op heden zijn er geen bijdragen toegezegd door de gemeente. Ook is aangegeven dat de gemeente geen structurele bijdrage of garantie kan doen aan de exploitatie/huur van het museum, omdat dit het project aanbestedingsplichtig maakt. Ook hebben we aangegeven dat de gemeente om dezelfde reden het museum niet kan huren van Syntrus Achmea. Daarbij hebben we ook aangegeven dat in onze ogen de uitgangspunten van de marktverkenning helder waren, en dat er weinig bewegingsvrijheid is om deze uitgangspunten te veranderen.

Recent heeft Syntrus een voorstel gedaan om een deel van de koopsom in een garantiefonds te stoppen, waarmee een deel van de huur van het Eschermuseum kan worden gegarandeerd als het Eschermuseum niet aan haarverplichtingen kan voldoen. Indien deze garantie niet nodig blijkt, valt deze op een later moment alsnog terug naar de gemeente. Daarnaast zijn ze voornemens om ook een extern fonds op te zetten, waarbij een ander deel van de huurstroom kan worden gegarandeerd.

Op dit moment wordt er alleen over de systematiek gesproken en worden er nog geen concrete bedragen door Syntrus genoemd. Voor 11 november a.s. levert Syntrus Achmea de bedragen aan zodat deze op 11 november besproken kunnen worden.

Overigens is de relatie met Syntrus onder druk komen te staan na het vertrek van wethouder de Mos. Ze zijn niet meer aanwezig geweest bij de periodieke overleggen en hebben gevraagd om kennis te maken met de nieuwe portefeuillehouder. Het is niet helemaal duidelijk waar de 'pijn' bij Syntrus zit. Hier spreken ze zich ook niet over uit. Het voorstel is wel om op korte termijn een afspraak in te plannen tussen wethouder Bruines en Syntrus Achmea, om te kijken of er pijnpunten zijn die besproken moeten worden.

Incidentele kosten Escher

Naast de gesprekken over de business case, waarin de structurele geldstromen worden geregeld. Zijn er nog een aantal incidentele kosten – hoofdzakelijk opgevoerd door het Eschermuseum- waarvoor ook naar de gemeente wordt gekeken.

Het gaat hierbij om éénmalige bijdragen:

- 1) Van 10.2.B mio t.b.v. het marketingbudget voor het Eschermuseum.
- 2) Van 10.2.B k voor de verhuis- en frictiekosten van het Eschermuseum
- 13) Een PM bedrag voor een bijdrage in de inrichtingskosten.

Samengevat

De verwachting is op dit moment dat Syntrus Achmea met een lagere aankoopprijs komt dan € 11,5 mio. Zolang dit bedrag 10.2.B mio of meer is, valt het binnen de financiële kaders. Als het daaronder komt, dan zal dit financieel moeten worden afgevangen. Hierbij zal ook de kosten voor asbest worden verrekend.

In dat geval is er ook geen financiële ruimte meer om de andere kosten af te dekken. In ieder geval is het dan verstandig om budget te reserveren voor het marketingbudget voor het Eschermuseum en de verhuis- en frictiekosten, in totaal begroot op 10.2.B miljoen. In dat geval gaan we ervan uit dat de inrichtingskosten volledig worden gefinancierd aan de hand van fondsenwerving

Op dit moment is dus nog niet te stellen welk bedrag benodigd is om dit project te laten slagen. Wel loopt het bedrag snel 'in de miljoenen'. Daarbij wordt uiteraard op alle momenten juridisch gecontroleerd of dit past binnen de juridische kaders van de verkoop. Het lastige is dat dit niet altijd op voorhand te zeggen is (op basis van een systematiek), maar zeker ook de bedragen relevant zijn voor een juiste beoordeling. Na 11 november wordt een update gegeven op basis van het voorstel van Syntrus Achmea.

From: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl> Doc 211
Sent: Mon, 4 Nov 2019 11:00:39 +0100
To: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>; "Robert van Asten" <10.2.E@denhaag.nl>;
"Boudewijn Revis" <b.revis@denhaag.nl>
Cc: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>; "10.2.E"
<10.2.E@denhaag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>; "10.2.E"
<10.2.E@denhaag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>; "10.2.E"
<10.2.E@denhaag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>; "10.2.E"
<10.2.E@denhaag.nl>
Subject: Notitie ten behoeve van Bestuurlijk Overleg Amerikaanse Ambassade (dinsdag 5 november)
Attachments: 201910 Memo update verkoop AA 31-10-19 definitief.pdf

Allen,

Bijgaand de memo inzake de stand van zaken Amerikaanse Ambassade, ten behoeve van het bestuurlijk overleg morgenochtend.

Met vriendelijke groet,

10.2.E
10.2.E
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag

Gemeente Den Haag
Postbus 16460
2500 BL Den Haag
www.denhaag.nl
(10.2.E)



Aan

Wethouder Bruines, Wethouder Van Asten en Wethouder Revis

Datum

31 oktober 2019

Onderwerp

Update verkoop vml. Amerikaanse ambassade t.b.v. huisvesten van het Eschermuseum

MEMO

Afzender

10.2.E & 10.2.E

Dienst

Centrale Vastgoedorganisatie

Afdeling

Vastgoed Portefeuille Management

Doorkiesnummer

10.2.E

E-mailadres

10.2.E @denhaag.nl

Inleiding

In dit memo wordt de aanleiding geschetst rondom de verkoop van de Amerikaanse Ambassade. Er wordt een korte aanleiding geschetst, en daarnaast wordt per thema aangegeven wat de huidige stand van zaken is.

Aanleiding

De gemeente is in maart 2018 eigenaar geworden van de vml. Amerikaanse ambassade en heeft toentertijd onderzocht of het haalbaar was om in het pand een vergroot Eschermuseum te huisvesten. Het Eschermuseum is in het huidige pand aan de Lange Voorhout 74 (2.279 m²) toegroeid naar een maximaal aantal bezoekers. Dit terwijl het museum niets aan marketing doet. Het museum heeft een groeipotentie met een grote economische impact. Daarbij draagt een groter Eschermuseum positief bij aan het Museumkwartier. In het coalitieakkoord is besloten het pand te verkopen met een resultaat van €^{10.2.b} mio. De verkoop moet een bijdrage leveren aan de versterking en ontwikkeling van het Museumkwartier. In Bestuurlijk Overleg met wethouders Van Asten, Revis en vml. wethouder De Mos is deze versterking gedefinieerd als een (deels) museale invulling van het pand. Tussentijds hebben zich bij de gemeente marktpartijen gemeld, die aangaven binnen de gemeentelijke randvoorwaarden een vergroot Eschermuseum te kunnen realiseren in de vml. Amerikaanse ambassade. Dit is aanleiding geweest voor het college om op 27 november 2018 te besluiten een marktverkenning te starten waarbij verkend werd of marktpartijen inderdaad in staat zijn om in de voormalig Amerikaanse ambassade het Eschermuseum met een afmeting van circa 5.600 m² te huisvesten binnen de aanwezige financiële randvoorwaarden.

Tijdens deze marktverkenning hebben uiteindelijk vijf partijen een plan ingediend. Deze initiatieven voldeden geen van alle aan de door de gemeente gestelde (financiële) uitgangspunten. Na afronding van de marktverkenning heeft het Eschermuseum op eigen initiatief gesproken met één van de marktpartijen, te weten Syntrus Achmea in samenwerking met IQNN. Uit deze gesprekken bleek dat het toch mogelijk bleek binnen de door de gemeente gestelde (financiële) randvoorwaarden het Eschermuseum te realiseren in de vml. Amerikaanse ambassade. De business case verbeterde doordat het Eschermuseum haar groeipotentie kon vertalen naar een hogere huurprijs.

Op 18 juni jl. heeft het college besloten deze periode te gebruiken om exclusief in gesprek te gaan met het Eschermuseum, IQNN en Syntrus Achmea met als doel verder te concretiseren of het inderdaad mogelijk is om het Eschermuseum te huisvesten in de voormalig Amerikaanse ambassade.

Stand van zaken

Afgelopen periode is intensief gesproken met het Eschermuseum, Syntrus Achmea i.s.m. IQNN en de gemeente. De gesprekken zijn nog gaande. Hieronder de belangrijkste gespreksonderwerpen met daarbij de actuele stand van zaken.

Monumenten- en Welstandscommissie/ Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (afgek. RCE)

Aangezien het pand een Rijksmonument in een rijksbeschermd stadsgezicht is, wordt bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning zowel door de gemeentelijke Monumenten- en Welstandscommissie

als door de RCE geadviseerd. Monumentenzorg heeft met de architect een aantal verkennende gesprekken gevoerd. Hierdoor zijn aanpassingen aan het schetsontwerp gedaan. Doel is om voor besluitvorming van het college in beginsel een positief pre advies van zowel de afdeling Monumentenzorg als de RCE. Maandag 14 oktober jl. is met de RCE het aangepaste ontwerp besproken. Hieruit zijn aandachtspunten en opmerkingen gekomen. De architect verwerkt dit en deze aanpassingen in het ontwerp worden op 11 november a.s. besproken met de RCE en Monumentenzorg.

De RCE heeft recent het eerder verstuurde preadvies op het eerste schetsontwerp (d.d. maart 2019) geformaliseerd (zie bijlage).

Eschermuseum

Uitgangspunt is dat een Eschermuseum wordt gerealiseerd met een omvang van circa 5.600 m². Het Eschermuseum heeft samen met de architect het ontwerp fine getuned. Hier is ook kritisch gekeken naar het Programma en Eisen van Escher en is een efficiëntieslag gemaakt waardoor minder vierkante meters nodig zijn. Het (positieve) effect van deze verminderde omvang moet nog worden doorgerekend in de huurprijs door Syntrus Achmea. De afspraak is dat Syntrus Achmea op 11 november a.s. een complete business case met alle financiële gegevens aan de gemeente en het Eschermuseum wordt voorgelegd.

Huurvoorwaarden

Op dit moment is het uitgangspunt een huurovereenkomst met een looptijd 30 jaar bestaand uit 3 termijnen van 10 jaar, waarbij iedere termijn wordt geëvalueerd. In overleg met Syntrus, het Eschermuseum en de gemeente moet nog nader gespecificeerd worden wat deze evaluatie inhoudt.

De jaarhuur van € 10.1.b is als volgt opgebouwd:

- 10.2.B vanuit de subsidie die Escher van de gemeente ontvangt;
- 10.2.B vanuit de huidige inkomsten die Escher kan betalen bij gelijkblijvende bezoekersaantallen;
- 10.2.B vanuit verwachte toename van bezoekersaantallen.

De directie van het Eschermuseum heeft haar vertrouwen uitgesproken in de opgestelde business case.

Financieel

In het coalitieakkoord is voor dit project een verkoopresultaat € 10.2.b mio vastgesteld. Syntrus gaat uit van een koopprijs van € 10.2.b mio. Door verrekening van diverse budgetten - waaronder de bijdrage van de Amerikanen voor het saneren van asbest- betekent mogelijk dat verkoop tegen € 10.2.b miljoen euro resulteert in een positief saldo is van circa 10.2.B mio. In het pand is echter asbest aanwezig. De Amerikanen hebben dit voor een bedrag van 10 ton van de gemeente afgekocht (dit bedrag is reeds meegenomen in het resultaat van 10.2.B miljoen). Syntrus laat momenteel een begroting opstellen voor het saneren van het asbest. De verwachting is dat hier een afslag van 10.2.B 10.2.B 10.2.B mio wordt ingebracht. Syntrus gaat waarschijnlijk voorstellen om dit van de koopprijs af te halen.

Het Eschermuseum dient nog een investering te doen in de inrichting van het museum van circa 10.2.B2.b mio. Hiervan heeft het museum reeds 10.2.B mio gespaard. Syntrus Achmea heeft toegezegd zich hard te maken voor het werven van fondsen via haar connecties.

Verder krijgt het museum bij een verhuizing te maken met verhuiskosten en inkomstenderving die samenhangen met een tijdelijke sluiting. Deze kosten zijn nog niet geraamd. Hiervoor kijkt het museum naar de gemeente. Daarnaast heeft het Eschermuseum de gemeente gevraagd om een eenmalig marketingbudget van 10.2.B mio.

Syntrus Achmea stelde begin september dat ze zijn uitgegaan dat de subsidie vanuit het Kunstenplan langjarig zou zijn. Recent is bij hen het besef gekomen dat dit iedere 4 jaar wordt herzien. Zij hebben de gemeente gevraagd deze subsidie 30 jaar te garanderen. Daarnaast is vanuit Syntrus aan de gemeente gevraagd de eerste 10 jaar garant te staan voor 10.2.B2.b per jaar, waarmee het risico op tegenvallende bezoekersaantallen voor Syntrus wordt afgedekt.

Hierop is gereageerd dat bij aanvang van de marktverkenning aan de marktpartijen meegegeven is dat er geen garanties worden gegeven door de gemeente. Dit uitgangspunt op dit moment wijzigen is ook binnen de huidige procedure juridisch niet mogelijk, de opdracht wordt dan aanbestedingsplichtig.

Syntrus Achmea heeft te kennen gegeven dat het uitblijven van garanties effect heeft op de business case. De verwachting is dat Syntrus Achmea dit effect doorberekend doormiddel van het omlaag bijstellen van de koopprijs. Even los van de vraag of de gemeente dit financieel kan afdekken, is het uitgangspunt ter alle tijden dat de marktconformiteit van de verkoop kan worden aangetoond door middel van een (extern) taxatierapport.

Op dit moment is de gemeente nog in afwachting van een nieuw voorstel van Syntrus Achmea. Zodra deze binnen is zal deze worden beoordeeld en bestuurlijk worden voorgelegd.

Planning

Recent is afgesproken dat op 11 november de aangepaste financiële business case besproken tussen de gemeente, het Eschermuseum en Syntrus Achmea. Indien zowel de gemeente als het Eschermuseum zich hierin kunnen vinden, wordt dit plan 6 december a.s. door de Raad van Toezicht van het Eschermuseum wordt besproken en goedgekeurd. Aansluitend moet het plan naar de directie en het bestuur van Syntrus. Als deze partijen akkoord zijn, kan het plan naar het college en de raad.

Alternatief

Indien dit plan (financieel, juridisch of bestuurlijk) niet haalbaar blijkt, dan is een logische vervolgstap om het exclusieve gesprek met deze partijen te beëindigen en – zolang verkoop nog steeds het uitgangspunt is – het pand openbaar op de markt te verkopen. In dat geval zal de eis om een Eschermuseum te realiseren te komen vervallen. Dit betekent dat het Eschermuseum de komende jaren op de huidige locatie zal blijven.

Daarmee dient wel opgemerkt te worden dat een openbare verkoop niet automatisch leidt tot het gewenste verkoopresultaat. De hoogte van het verkoopresultaat is sterk afhankelijk van de bestemming waarin de gemeente het pand verkoopt, doordat het pand in erfpacht wordt uitgegeven is het mogelijk om hier heldere afspraken over te maken. In het coalitieakkoord is hierover opgenomen dat de verkoop moet bijdragen aan de ontwikkeling van het Museumkwartier. Het huidige bestemmingsplan laat de functie van Cultuur niet toe. Hiertoe dient een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden. Het bestemmingsplan laat momenteel wel Wonen en Kantoor toe.

Om een voorbeeld te geven, als de gemeente het pand verkoop met als grootste onderdeel de bestemming Cultuur, dan is er een kans dat het hoogste bod (bijvoorbeeld) niet hoger is dan 10.2 miljoen. In dat geval heeft de verkoop een negatief resultaat van 10.2.B miljoen euro aangezien er bij het coalitieakkoord al een verkoopresultaat van 10.2.B miljoen euro is ingeboekt.

Overigens is de huidige gebruiker, West, een lobby is gestart om de mogelijkheid te krijgen om het pand te kopen. Omdat tot nu toe het uitgangspunt is dat het Eschermuseum op deze plek wordt gerealiseerd, is hier verder niet op in gegaan. Gezien de huidige planning van het project, is het tijdelijke gebruik van 10.2.E (en daarmee ook van West) verlengt van 1 december 2019 naar 31 mei 2020.

Herbestemming van 'het Paleisje'

Als het Eschermuseum verhuist naar de Amerikaanse Ambassade, dan komt het huidige pand 'het Paleisje' vrij. De gemeente heeft het Paleisje op 25 juli 1990 gekocht van Koningin Juliana. Voorwaarde was dat het pand gedurende 25 jaar cultureel en/ of openbaar zonder winstoogmerk gebruikt werd. Deze periode is in 2015 verstreken. De bestemming van het paleisje is "Cultuur en Ontspanning".

Als een pand in gemeentelijk eigendom vrij van gebruik komt, dan is het gebruikelijk dat eerst wordt onderzocht of het pand ingezet kan worden voor een andere gemeentelijke beleidsdoelstelling. In eerste instantie zal deze vraag worden gesteld aan de afdeling Cultuur, gezien de bestemming die op het pand zit. Als blijkt dat de gemeente zelf geen (maatschappelijke) huurder voor het pand heeft, dan wordt het pand verkocht. Het is gebruikelijk dat panden openbaar op de markt worden gezet, om alle partijen zo gelijke kansen te geven om een bod te doen en het pand aan te kopen. Afhankelijk in hoeverre de gemeente wil sturen op de kwaliteit van de nieuwe invulling, kan ervoor worden gekozen om bv. een tender of een prijsvraag uit te schrijven. In dat geval is niet automatisch de hoogste bieder de koper van het pand, maar wordt ook de nieuwe invulling afgewogen in de toewijzing.

Vanuit de marktverkenning heeft geval 10.2.E zich bij wethouder de Mos gemeld, met de vraag of ze het Paleisje kunnen kopen van de gemeente voor het realiseren van een Oranjemuseum. Voor zover bekend zijner geen concrete toezeggingen gedaan, maar mogelijk zijn er wel verwachtingen gewekt.

De afdeling Cultuur heeft aangegeven dat ze West ook een reële optie vinden om te huisvesten in het Paleisje. West zelf heeft ook aangegeven interesse te hebben in deze locatie.

Zodra duidelijk wordt of het pand inderdaad vrij komt, zal eerst moeten worden besloten of de gemeente zelf een andere huurder heeft. Indien dit niet het geval is, dan is het advies om in alle gevallen over te gaan tot een openbare verkoopprocedure.

Financiële paragraaf

Bij de start van het project is de financiële paragraaf helder maar ook ambitieus neergezet. In het coalitieakkoord stond vermeld dat het pand verkocht zou worden en daarbij is ook een financieel resultaat van € 10.2.b mio ingeboekt. Bij de marktverkenning is dan ook meegegeven dat verkoop een financieel resultaat van € 10.2.b mio moet opleveren, en er tevens geen aanvullende subsidie door de gemeente zal worden verstrekt voor de exploitatie. Met deze uitgangspunten is de marktverkenning ingezet, en heeft Syntrus Achmea aangegeven mogelijkheden te zien om een business case te ontwikkelen. Vanuit daar zijn de onderhandse gesprekken met deze partij gestart.

Boekwaarde/verkoopresultaat

De aanschafwaarde van het pand is 10.2.B miljoen. In de programmarekening van 2018 is een afwaardering van 10.2.B miljoen gepresenteerd ten laste van de voorziening. Bij verkoop wordt het restant van de boekwaarde van 10.2.B miljoen afgeboekt.

Om een verkoopresultaat van € 10.2.b mio te realiseren, zal het pand –uitgaande van een verkoop uiterlijk in 2020- voor minimaal 10.2.B mio euro verkocht moeten worden. Dit resultaat wordt mede bereikt door de vrijval van middelen die nog aanwezig zijn in eerder getroffen voorzieningen en reserves zodra het pand wordt verkocht. Syntrus stelt zich nu op het standpunt dat ze het pand willen laten taxeren, om zo de verkoopwaarde te kunnen onderbouwen. Tevens laten ze nu een externe partij een begroting maken voor het saneren van het asbest. Daarnaast geven ze aan dat ze in alle berekeningen ervan uit zijn gegaan dat de prijs van € 10.2.b mio inclusief een mogelijke opbouw is.

De taxatiewaarde van het pand is afhankelijk van de functie waarin het pand wordt verkocht. Globaal kan een bandbreedte worden aangehouden tussen 10.2.B mio en 10.2.B mio. Waarbij de laagste prijs de mogelijke waarde is indien het pand uitsluitend in de functie van museum/cultuur wordt verkocht zonder uitbreidingsmogelijkheden en de hoogste prijs gebaseerd is op een volledige woon- of kantoorfunctie in het huidige volume.

Beheerkosten

De kosten voor het in eigendom hebben van het pand zijn over de periode 2018-2020 geraamd op 10.2.B.b miljoen.

Asbest

In het pand is asbest aanwezig. De gemeente heeft een bedrag van de koopsom verrekend met de Amerikanen (10.2.B). Dit bedrag is al meegenomen in het verkoopresultaat zoals hierboven beschreven. De verwachting is dat een koper een afslag zal vragen tussen de 10.2.B en 10.2.B mio op de verkoopprijs. Dit even los van de taxatiewaarde.

Huur Eschermuseum/garantiefonds

In september werd het voor Syntrus Achmea duidelijk dat de subsidie van het Eschermuseum iedere vier jaar wordt herzien in het kunst- en cultuurplan. In reactie hierop hebben ze aangegeven dat ze niet met het rendement van 3,5% kunnen rekenen, omdat de subsidiestroom in hun ogen hierdoor niet zeker is. Hierdoor wordt er nu door Syntrus Achmea gekeken naar andere financiële mogelijkheden, waarbij de vraag aan de gemeente is in hoeverre ze bereid zijn om hierin mee te gaan.

Tot op heden zijn er geen bijdragen toegezegd door de gemeente. Ook is aangegeven dat de gemeente geen structurele bijdrage of garantie kan doen aan de exploitatie/huur van het museum, omdat dit het project aanbestedingsplichtig maakt. Ook hebben we aangegeven dat de gemeente om dezelfde reden het museum niet kan huren van Syntrus Achmea. Daarbij hebben we ook aangegeven dat in onze ogen de uitgangspunten van de marktverkenning helder waren, en dat er weinig bewegingsvrijheid is om deze uitgangspunten te veranderen.

Recent heeft Syntrus een voorstel gedaan om een deel van de koopsom in een garantiefonds te stoppen, waarmee een deel van de huur van het Eschermuseum kan worden gegarandeerd als het Eschermuseum niet aan haarverplichtingen kan voldoen. Indien deze garantie niet nodig blijkt, valt deze op een later moment alsnog terug naar de gemeente. Daarnaast zijn ze voornemens om ook een extern fonds op te zetten, waarbij een ander deel van de huurstroom kan worden gegarandeerd.

Op dit moment wordt er alleen over de systematiek gesproken en worden er nog geen concrete bedragen door Syntrus genoemd. Voor 11 november a.s. levert Syntrus Achmea de bedragen aan zodat deze op ^{10.2.B} november besproken kunnen worden.

Overigens is de relatie met Syntrus onder druk komen te staan na het vertrek van wethouder de Mos. Ze zijn niet meer aanwezig geweest bij de periodieke overleggen en hebben gevraagd om kennis te maken met de nieuwe portefeuillehouder. Het is niet helemaal duidelijk waar de 'pijn' bij Syntrus zit. Hier spreken ze zich ook niet over uit. Het voorstel is wel om op korte termijn een afspraak in te plannen tussen wethouder Bruines en Syntrus Achmea, om te kijken of er pijnpunten zijn die besproken moeten worden.

Incidentele kosten Escher

Naast de gesprekken over de business case, waarin de structurele geldstromen worden geregeld. Zijn er nog een aantal incidentele kosten – hoofdzakelijk opgevoerd door het Eschermuseum- waarvoor ook naar de gemeente wordt gekeken.

Het gaat hierbij om éénmalige bijdragen:

- 1) Van ^{10.2.B} mio t.b.v. het marketingbudget voor het Eschermuseum.
- 2) Van ^{10.2.B} ^{10.2.b} voor de verhuis- en frictiekosten van het Eschermuseum
- ^{10.2.B} Een PM bedrag voor een bijdrage in de inrichtingskosten.

Samengevat

De verwachting is op dit moment dat Syntrus Achmea met een lagere aankoopprijs komt dan € ^{10.2.b} mio. Zolang dit bedrag ^{10.2.B} mio of meer is, valt het binnen de financiële kaders. Als het daaronder komt, dan zal dit financieel moeten worden afgevangen. Hierbij zal ook de kosten voor asbest worden verrekend.

In dat geval is er ook geen financiële ruimte meer om de andere kosten af te dekken. In ieder geval is het dan verstandig om budget te reserveren voor het marketingbudget voor het Eschermuseum en de verhuis- en frictiekosten, in totaal begroot op ^{10.2.B} miljoen. In dat geval gaan we ervan uit dat de inrichtingskosten volledig worden gefinancierd aan de hand van fondsenwerving

Op dit moment is dus nog niet te stellen welk bedrag benodigd is om dit project te laten slagen. Wel loopt het bedrag snel 'in de miljoenen'. Daarbij wordt uiteraard op alle momenten juridisch gecontroleerd of dit past binnen de juridische kaders van de verkoop. Het lastige is dat dit niet altijd op voorhand te zeggen is (op basis van een systematiek), maar zeker ook de bedragen relevant zijn voor een juiste beoordeling. Na 11 november wordt een update gegeven op basis van het voorstel van Syntrus Achmea.

From: "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>
Sent: Fri, 8 Nov 2019 12:17:06 +0100
To: "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>
Cc: "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>; "10.2.E"
<10.2.E@den Haag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>
Subject: nota poho
Attachments: DSO 2019.867 Nota Poho economie-dossiers 3.docx
Importance: High

Hoi 10.2.E 10.2.E

Hierbij de nieuwe versie nota poho over de economie dossiers.

Groet, 10.2.E



Den Haag

Aanwezig

10.2.E

10.2.E

en 10.2.E

Afwezig met bericht

Typ tekst

VERSLAG

Escher in de vml. Amerikaanse ambassade

Afdeling

Vastgoed Portefeuille Management

Auteur

10.2.E

Verslag d.d.

12 november 2019

Overlegdatum

11 november 2019

Opening

Afspraak met de drie betrokken wethouders en Syntrus Achmea wordt ingepland. 10.2.E geeft aan dat zijn doel van dit gesprek is om toe te lichten hoe vanuit Syntrus tegen het project wordt aangekeken en wat Syntrus doet. 10.2.E geeft aan dat vanuit de wethouders geen inhoudelijke reactie verwacht moet worden op de (nog aan te leveren) business case. Deze moet eerst ambtelijk worden beoordeelt.

Nieuw mixed use fonds Syntrus

10.2.E wil graag toelichten waar Syntrus de afgelopen periode aan heeft gewerkt, temeer omdat Syntrus twee overleggen afwezig is geweest. Syntrus heeft verschillende fondsen die gevuld zijn met specifiek vastgoed (bijv. zorgvastgoed of winkelvastgoed). Escher past in geen van de bestaande fondsen. Daarom is het idee ontstaan een nieuw fonds te starten. Definitie van vastgoed in dit fonds is dat het mixed use heeft (minimaal 3 functies waarbij de hoofdfunctie minder dan 80% van het vastgoed beslaat) en het vastgoed bevindt zich in de G5 op een A1 locatie. Het duurt lang om een nieuw fonds op te richten. Syntrus heeft nu wel besloten dat het er komt, maar diverse partijen (bijv. AFM) moeten hier, naast de directie van Syntrus, ook iets van vinden. 10.2.E hoopt dat dit fonds in juni 2020 is opgericht.

Business case

Syntrus werkt nog steeds aan de business case. Bij de aanvang van het project zijn waarderingen gekoppeld. Doordat Syntrus nu helder heeft dat er geen langjarige subsidie wordt gegarandeerd, zijn zij opnieuw gaan rekenen. Syntrus heeft 2 externe taxateurs nodig die de business case onderschrijven. Een waardering met 3,5% heeft Syntrus niet onderbouwd kunnen krijgen van een extern taxateur. Hiervoor wil Syntrus een back-up plan waarin helder is wat de alternatieve aanwendbaarheid is het object is, zodat zo het risico voor beleggers wordt verkleind. Visie van Syntrus is dat in het nieuwe fonds vastgoed waarvan de ligging in de binnenstad zo goed is, dat dit vastgoed altijd scherp gewaardeerd kan worden. Vier weken geleden rekenden Syntrus met een BAR van 8/9%. Syntrus heeft gezocht hoe het financieel haalbaar te krijgen is. Zij gaan in de aangepaste business case uit van een langjarige overeenkomst met het Eschermuseum met een jaarhuur van 10.2.B 10.2.b BAR komt dan uit op 5%. Syntrus is dan bereid een koopsom te betalen van 10.2.B mio. 10.2.E vraagt Escher en de gemeente om een eerste reactie.

10.2.E geeft aan dat de focus wat hem betreft te veel ligt op als het pand staat. Voor hem is ook het proces ernaar toe van belang. Hij geeft aan dat over een aantal zaken nog gesproken moet worden, zoals over de indeling van het museum (museum kantelen). Daarnaast is er nog een grijs gebied over de opleverstaat (casco/casco plus). Dit laatste is voor Escher van belang om de inrichtingskosten te kunnen ramen. Verder geeft 10.2.E aan dat hij de huurverlaging van 10.2.B 10.2.b naar 10.2.B beperkt vindt in verhouding tot het aantal m2 dat door het museum is ingeleverd.

Agenda

Escher in de vml. Amerikaanse ambassade

Verder vraagt ^{10.2.E} of de horecavoorzieningen voor iedereen toegankelijk zijn. Syntrus heeft aangegeven dat Escher 6 maanden huurvrij krijgt. Dit mag zowel in 6 maanden geen huur als lumpsum.

^{10.2.E} geeft aan dat er vanuit de gemeente geen eerste reactie kan worden gegeven op dit bedrag. De volledige business case moet (juridisch en financieel) worden getoetst en daarbij is ook eerst inzicht nodig op de bijbehorende voorwaarden. Naast de business case van Syntrus zijn ook de cijfers van Escher van belang voor de gemeente. ^{10.2.E} geeft aan dat hier nog een bepaalde mate van onzekerheid is. Desondanks levert ^{10.2.E} bij Syntrus aan welke financiële uitdagingen zij nog hebben en zal Syntrus uiterlijk vrijdag bij de gemeente de business case incl. voorwaarden, paragraaf over duurzaamheid en paragraaf over hoe om te gaan met monument én inclusief de financiële vraag vanuit Escher aan de gemeente versturen.

Planning

Eind van deze maand/ begin december communiceren we formeel conform gemeentelijk procedure dat er vertraging is en dat we richting het voorjaar meer weten. De RVT Escher vindt plaats op 6 december. Dan willen ^{10.2.E} en ^{10.2.E} hen bijpraten.

RCE

Vanmorgen heeft overleg plaatsgevonden tussen ^{10.2.E} de RCE en Monumentenzorg. ^{10.2.E} geeft aan dat het weer een goed overleg was. Op hoofdlijnen zijn de twee belangrijkste thema's van dit overleg de optopping en de vormgeving van de binnentuin. Het is te prematuur om het voorlopig ontwerp met elkaar vast te stellen.

Agenda 25 november 2019

- Voorbespreken wat gemeld wordt aan de RVT Escher
- Wellicht komt de gemeente met een eerste reactie op de business case

Actielijst

Datum	Actie	actiehouder	afgedaan
11/11/19	Definitieve business case incl. voorwaarden, duurzaamheid, ^{10.2.E} en financiële vraag versturen aan GDH	IQNN/SA	
28/10/19	rondsturen voorlopig ontwerp	^{10.2.E}	X
28/10/19	Mogelijk verschuiven RVT Escher naar 6 december?	^{10.2.E}	X
28/10/19	Uitwerken besluitvormingsproces gemeente Den Haag	^{10.2.E}	
28/10/19	^{10.2.E} kijkt of het onderzoek naar de bezoekersaantallen bruikbaar is en verstuurt dit aan ^{10.2.E} en ^{10.2.E}	^{10.2.E}	
14/10/19	IQNN bespreekt met ^{10.2.E} en ^{10.2.E} hun voorstel en vraagt ^{10.2.E} uiterlijk a.s. vrijdag per mail aan te geven of hij dit steunt.	^{10.2.E} / ^{10.2.E}	X
14/10/19	^{10.2.E} zal navraag doen over de maquette.	^{10.2.E}	X
9/9/19	Planning na akkoord incl. momenten ontbindende voorwaarden	^{10.2.E}	
9/9/19	^{10.2.E} bespreekt met ^{10.2.E} of advies RCE openbaar is en of we kunnen zorgen dat op dit moment geen formeel advies wordt gegeven	^{10.2.E}	X
9/9/19	Versturen DEF schriftelijke vragen incl afstemming organiseren persvoorlichters	^{10.2.E}	
9/9/19	Versturen globale planning communicatie aan ^{10.2.E}	^{10.2.E}	X
9/9/19	Totaal lijst financiële verzoeken	^{10.2.E} / ^{10.2.E} / ^{10.2.E}	
29/7/19	Nagaan of RCE direct kan aansluiten bij gesprekken	^{10.2.E}	X

Gemeente Den Haag

Agenda

Escher in de vml. Amerikaanse ambassade

	10.2.E		
29/7/19	Opstellen aangepaste planning	IQNN/ SA	X
29/7/19	Aanleveren input concept planning	Allen	X
29/7/19	Leveren gevraagde informatie 10.2.E (subs, impact)	10.2.E	X
29/7/19	Aanleveren input Q&A bij 10.2.E	allen	
11/7/19	Overleg over ontwerp binnenzijde	ESC/ IQNN	X
11/7/19	Eerste gesprek met MZ	IQNN	X
11/7/19	Opstellen projectplanning	IQNN/ SA	X

10.2.E

Van: 10.2.E
Verzonden: woensdag 13 november 2019 15:30
Aan: 10.2.E
Onderwerp: Fwd: Update Escher in AA

TKN

Begin doorgestuurd bericht:

Van: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>

Datum: 13 november 2019 om 11:53:39 CET

Aan: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>, 10.2.E
 <10.2.E@denhaag.nl>, 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>, 10.2.E
 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>

Onderwerp: Update Escher in AA

Allen,

Afgelopen maandag was de projectgroep van het project Amerikaanse Ambassade. Syntrus zat weer aan tafel. We hadden verwacht dat ze de business case zouden toelichten (we hadden afgesproken dat ze deze vooraf zouden aanleveren, maar dat bleek niet haalbaar), maar uiteindelijk gaven ze aan deze week nog even tijd nodig te hebben om het voorstel 'netjes' op papier te zetten. Wel hebben ze een bedrag genoemd van 10,2 miljoen voor de aankoop. Laat dat nou net toevallig (?) de financiële ondergrens zijn die we eerder hebben doorgerekend.

We weten echter nog niet welke voorwaarden aan dit bedrag verbonden zijn. Dat verwachten we eind van de week te ontvangen in de totale aanbieding op papier. Wel hebben ze aangegeven dat het inclusief de afslag voor het asbest is. Zodra wij de business case hebben ontvangen, dan zullen we deze juridisch en financieel laten toetsen. Daarbij zal worden beoordeeld of het past binnen de juridische kaders om het pand te verkopen voor 10,2 miljoen aan Syntrus. Ook zullen we door laten rekenen wat het totale financiële kostenplaatje is. Immers, het Gemeentemuseum heeft ook eerder aangegeven voor een paar posten naar de gemeente te kijken. We hebben dan ook gevraagd om deze posten te integreren in de business case, zodat we een volledig overzicht hebben van de financiële consequenties.

We verwachten dus uiterlijk vrijdag de business case op papier, inclusief alle voorwaarden. Ik verwacht dat we dan een week of 2 nodig hebben om deze te (laten) beoordelen. Dan kunnen we de uitkomsten in de stuurgroep bespreken en vervolgens in het bestuurlijk overleg. Ook zullen we, als de uitkomst van het onderzoek er positief uit ziet, tegelijk een voorstel doen om een raadsmededeling en een persbericht uit te sturen waarin we een vertraging melden op het project tot het voorjaar 2020. Voor de zomer hebben we immer geroepen dat we in het najaar komen met de uitkomst. Dat gaan we sowieso niet halen, behalve als uit het onderzoek blijkt dat de uitgangspunten niet haalbaar zijn en het bestuur beslist een andere koers in te zetten (bv. openbare verkoop).

Overigens merkte ik dat de verwachting van Syntrus over het te plannen bestuurlijk overleg een meer inhoudelijk karakter heeft dan in mijn ogen. Ze gingen er ook vanuit dat ik bij het overleg aanwezig zou zijn (heb aangegeven dat dit niet het geval is), ze wilden daar de business case aanbieden en bespreken (heb aangegeven dat dit eerst ambtelijk wordt beoordeeld en dan met advies aan het bestuur wordt gegeven en dat in het bestuurlijk overleg wat mij betreft geen inhoudelijke business case wordt besproken). Ze vroegen zich toen af of het bestuurlijk overleg dan op een later moment gepland zou moeten worden, zodat wij ambtelijk advies kunnen geven, maar daarop heb ik ook aangegeven dat de onderhandelingen via ons gaan, en niet via de wethouders (neem aan dat de wethouders daar ook zo in zitten 10.2.E). Toen concludeerde ze dat ze dan een bestuurlijk overleg willen om kennis te maken, hun verhaal te doen (waarom het zo is gegaan, en waar ze tegenaan zijn gelopen), en dat ze graag van de wethouder(s) willen horen dat er bestuurlijk draagvlak is voor dit project. Wat mij betreft is dat ook de insteek van het bestuurlijk overleg, dus dat lijkt me prima. Tot zover voor nu. Ik heb de leden van de stuurgroep ook geïnformeerd. Als er nog vragen zijn, dan weet je me te vinden.

Met vriendelijke groet,

10.2.E

10.2.E

Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag

Gemeente Den Haag

Postbus 16460

2500 BL Den Haag

www.denhaag.nl

(10.2.E)

10.2.E

Van: 10.2.E
Verzonden: donderdag 14 november 2019 16:45
Aan: 10.2.E
CC: 10.2.E
Onderwerp: input annotatie overleg Syntrus

Ha 10.2.E

Zoals besproken even een korte annotatie voor het bestuurlijk overleg.

Stand van zaken verkoop Amerikaanse Ambassade

Momenteel is de gemeente in afwachting van de aanlevering van de business case van Syntrus Achmea. Die verwachten we op vrijdag 15 november te ontvangen. Syntrus heeft in september aangegeven bij de gemeente dat ze erachter zijn gekomen dat de subsidie van het Eschermuseum een maximale termijn van 4 jaar kent. Dat waren ze zich niet eerder bewust. In onze optiek zijn we hier wel altijd transparant over geweest. Ze waren er in hun eerdere berekeningen vanuit gegaan dat de subsidie voor een langere periode (20 jaar) gegarandeerd zou zijn. Wij hebben aangegeven dat het niet mogelijk is om deze huurgarantie te geven, ook hebben we aangegeven dat de kans dat de subsidie van Escher wordt verlaagd of stopgezet nihil is. Dat is voor Syntrus onvoldoende om een rendement van 3,5% aan te houden. Ze hebben in het laatste overleg op maandag 11 november aangegeven te rekenen met een rendement van 5% en komen daarmee op een koopprijs van 10.2.B miljoen euro. De bijbehorende voorwaarden voor dit bod, verwachten we te ontvangen in de bijbehorende business case op 15 november.

De gemeente heeft richting Syntrus aangegeven dat we een week of 2 nodig hebben (na aanleveren business case) om deze te laten beoordelen. Dan worden de betrokken wethouders geïnformeerd over de uitkomst hiervan en kan een gemeentelijk standpunt worden bepaald. Syntrus heeft in de projectgroep aangegeven dat ze verwachten dat in het bestuurlijk overleg ook de business case inhoudelijk wordt besproken. Wij hebben daarop gereageerd dat dit wat ons betreft niet de bedoeling is. We adviseren dan ook om in het bestuurlijk overleg met Syntrus geen inhoudelijke uitspraken te doen over de haalbaarheid van de door hun (nog) te presenteren business case.

Groet,

10.2.E



HOTEL & LEISURE DEVELOPMENT INT. B.V.

Ontvangen op:	22/11
Registratienr.:	BZVW/2019.1504
Afdoen vóór:	25/12

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
T.a.v. de heer wethouder B. Revis
Postbus 12 600
2500 DJ DEN HAAG

Betreft openbare verkoop Amerikaanse Ambassade

Wassenaar 20 november 2019

Geachte College, geachte wethouder Revis,

In het verleden zijn wij, op uw uitnodiging, betrokken geweest bij de ontwikkelingsprocedure van de vm. Amerikaanse Ambassade. De uitkomst van de presentatieronde (waarbij wij een van de kandidaten waren, zijnde 10.2.E /HLDI) was ronduit teleurstellend voor ons.

Ons voorstel was vanaf het begin het meest aantrekkelijk voor de gemeente Den Haag en wij zijn daarom ook als kandidaat voorgesteld aan ex-wethouder de Mos. Hij besliste evenwel anders, in overleg met 10.2.E van het Eschermuseum.

Deze gang van zaken heeft ons verwonderd (spelen hier andere zaken?) en dus hebben wij hierover op 4 juli jl. een aangetekende brief verzonden aan uw College (zie bijlage). Op deze brief hebben wij nimmer antwoord mogen ontvangen, zelfs geen bericht van ontvangst, terwijl ons schrijven aangetekend werd verzonden.

In onze brief van 4 juli jl. spreken wij onder meer onze verbazing uit over de rol van het Eschermuseum i.c. de heer 10.2.E, die dubieus genoemd kan worden. De heer Tempel is aanwezig geweest bij de presentatieronde met de 5 kandidaten - wat op zich al uiterst vreemd genoemd kan worden - en heeft voorts gebruikmakend van alle informatie die uit de ronde naar voren kwam, zijn eigen agenda nagestreefd. Een en ander vinden wij onbehoorlijk, temeer daar elke kandidaat akkoord is gegaan met een Non Disclosure Agreement !

Tot onze verbazing moesten wij uit de krant vernemen, dat er met en van onze ideeën werk wordt gemaakt.

Wij kunnen een en ander niet accepteren en vinden dat de gevolgde procedure tegen het licht moet worden gehouden, waarbij eveneens de willekeur van de beslissing van ex-wethouder De Mos (wij zijn namelijk indertijd voorgedragen als meest geschikte kandidaat!) alsmede de onderliggende en

10.2.E

10.2.E 10.2.E

T 10.2.E

Handelsregister 37-099126

10.2.E

10.2.E Wassenaar

T 10.2.E



HOTEL & LEISURE DEVELOPMENT INT. B.V.

verborgen afspraken tussen de ex-wethouder en het Eschermuseum, maar wellicht ook de betrokken marktpartijen, dienen te worden onderzocht.

Met andere woorden... er was geen Level Playing Field onder partijen.

Voorts is ons, uit betrouwbare bron, medegedeeld dat meerdere medekandidaten, eveneens een reactie naar de Gemeente Den Haag hebben verzonden op de totstandkoming van de uiteindelijke ontwikkelingscombinatie.

Een en ander moet U toch aan het denken hebben gezet.

Wij verzoeken u ons uitgebreid en inhoudelijk te informeren over uw beweegredenen en tevens in te gaan op al het door ons gestelde in deze en de brief van 4 juli jl..

Indien u geen gehoor geeft aan voornoemde suggesties, zullen wij ons alsnog beraden op juridische stappen en behouden ons alle rechten daartoe voor.

In het vertrouwen op een spoedige beantwoording, tekenen wij.

Met vriendelijke groet,

Hotel & Leisure Development International b.v.

mede namens 10.2.E Architecten Amsterdam

10.2.E

10.2.E

10.2.E

I Kuipers

10.2.E

10.2.E

Bijlage: onze brief van 4 juli jl.



HOTEL & LEISURE DEVELOPMENT INT. B.V.

Bauw/2019.900

AANGETEKEND

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
T.a.v. de heer wethouder 10.2.E
Postbus 12 600
2500 DJ DEN HAAG

Betreft openbare verkoop Amerikaanse Ambassade

Wassenaar 4 juli 2019

Geachte College, geachte wethouder,

Wij hebben uw brief van 19 juni jl. in goede orde ontvangen.

Met verbazing hebben wij uit de media kennis kunnen nemen van het besluit van uw college, hetgeen wij daags daarna in voornoemde brief in verkorte vorm ook hebben kunnen opmaken. Uw college besluit om met partijen IQNN en Syntrus Achmea om op exclusieve basis dit project i.s.m. het Gemeentemuseum uit te laten werken. Dit terwijl IQNN en Syntrus Achmea tijdens de informatieronde geen betere propositie hebben kunnen doen dan andere partijen welke waren uitgenodigd.

Tijdens de informatieronde is tot onze verbazing ook slechts één gebruiker aanwezig geweest, namelijk het Gemeentemuseum. En dit gemeentemuseum is uit eigen initiatief en zonder overleg met uw college een samenwerking aangegaan met één van de vijf partijen uit de informatieronde. Hierdoor is het oorspronkelijk geplande proces verstoord en is zonder openbaarheid of openbare verkoop door uw college rechtstreeks een marktpartij geselecteerd voor de aankoop, ontwikkeling en verbouw van de voormalige Amerikaanse Ambassade.

Volkskrant 19 juni jl.: *'De exploitatie als museum is feitelijk onbetaalbaar', zei cultuurwethouder Robert van Asten (D66). 'Dan moeten we elders fors schrappen in de cultuurbegroting. Daarom hebben we besloten het pand in alle rust te verkopen. Het is een vrij giftig dossier.'* Dat laatste is het geworden!

Ons voorstel zou, zoals ook in de marktconsultatie al aangegeven en uitgelegd, met een minimum aan overheidsgeld kunnen worden gerealiseerd. Wij zijn daarom ook benieuwd naar de nieuwe plannen.

De regie, in de aanvankelijk zorgvuldige procedure, werd overgenomen door de directeur van het Gemeentemuseum/Escher Museum en heeft de gemeente, tezamen met de geselecteerde marktpartijen, op een zijspoor gezet.

/2



HOTEL & LEISURE DEVELOPMENT INT. B.V.

-2-

Daarmee zijn de eerder geselecteerde partijen nimmer in de gelegenheid gesteld een concurrerend bod uit te brengen, dan wel een concurrerend proces uit te werken om eveneens te komen tot de invulling van museum en hotel. Uiterst curieus dat een toekomstige gebruiker en huurder, zich in dit stadium deze vrijheid konden en kunnen permitteren.

Met een dergelijke bijzondere en afwijkende gang van zaken kunnen wij uiteraard niet akkoord gaan.

Wij vragen u uw besluit uit eerdergenoemde brief terug te draaien en ons, maar ook de andere partijen die aan de marktconsultatie hebben meegedaan, in de gelegenheid te stellen een gebouwexploitatie op te stellen en een bieding op het pand uit te brengen.

Daarnaast vragen wij inzage in de uitwerking van voornoemde marktpartijen om ook te kunnen spiegelen met de door gemeente ingestemde uitgangspunten waaronder de samenwerking is geaccordeerd. De overige (4) marktpartijen zijn dan in de gelegenheid een bod en voorstel van gelijke inhoud voor te bereiden.

Wij verzoeken u ons uitgebreid en inhoudelijk te informeren over uw beweegredenen en tevens in te gaan op al het door ons gestelde in deze brief.

Indien u geen gehoor geeft aan voornoemde suggesties, zullen wij ons beraden op juridische stappen en behouden ons alle rechten daartoe voor.

In het vertrouwen op een spoedige beantwoording, tekenen wij.

Met vriendelijke groet,

Hotel & Leisure Development International b.v.

mede namens ^{10.2.E} Architecten Amsterdam

10.2.E

From: "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>
Sent: Tue, 3 Dec 2019 09:48:16 +0100
To: "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>
Subject: memo college gesprek met 10.2.E revisie CVDH
Attachments: Gespreksleidraad college met SAREF DEF.pdf

Allen,

Bijgaand de definitieve notitie ten behoeve van het bestuurlijk overleg woensdag 17 uur. We hebben getracht jullie opmerkingen zo goed mogelijk te verwerken.

Groet,

10.2.E

Aan

Wethouders Van Asten, Bruines en Revis

Datum

5 november 2019

Onderwerp

Gespreksleidraad overleg Syntrus Achmea Real Estate & Finance

MEMO

Afzender

10.2.E en 10.2.E

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Projectmanagement Den Haag

Doorkiesnummer

10.2.E

Opgesteld door

10.2.E i.o.m. 10.2.E

E-mailadres

10.2.E @denhaag.nl

Inleiding

Op 4 december 2019, 17 uur is er een bespreking gepland met Syntrus Achmea Real Estate & Finance, verder SAREF. Aanleiding is o.a. de stagnatie in de gesprekken rondom de verkoop van de Amerikaanse Ambassade. De recente bestuurlijke ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat SAREF behoefte heeft aan bestuurlijke afstemming. SAREF heeft besloten nog geen business case bij de gemeente aan te leveren in afwachting van het noodzakelijk bestuurlijke comfort op de ingezette koers. Voor de gemeente is voortgang in het dossier van belang, en het voornaamste doel van dit overleg is om weer voortgang te creëren bij de herontwikkeling van de Amerikaanse Ambassade.

Daarnaast heeft het gesprek het karakter van een kennismaking op portefeuilleniveau. Derhalve worden in deze annotatie alle projecten van SAREF kort toegelicht. Namens SAREF zitten aan tafel:

10.2.e

10.2.E

10.2.e

10.2.E

Directeur Vastgoedbeleggingen

Directeur Acquisitie en Ontwikkeling

10.2.E

10.2.E

NB:

In deze gespreksleidraad wordt enkel gesproken over SAREF daar waar de entiteit als ontwikkelaar bedoeld wordt en daar waar SAREF kan optreden namens de fondsen die zij vertegenwoordigt.

Regie op het gesprek

1. Kennismaking;
2. 10.2.E SAREF stelt het op prijs een korte toelichting te geven op SAREF (portefeuillestrategie en fondsenmanagement), de constructieve samenwerking en projecten uit afgelopen periode en de ambities van SAREF in Den Haag voor de komende periode;
3. Wederzijds herbevestigen van nut en noodzaak om investeringsproposities in Den Haag tot ontwikkeling te brengen;
4. Teleurstelling kenbaar maken over terugtrekkende beweging van SAREF vanuit DHZW (winkelcentrum Leyweg en Assumburgweg);
5. Voor Amerikaanse Ambassade en 10.2.E Korte Houtstraat positieve grondhouding uitstralen voor wat betreft ambitie en programma;
6. Geen specifieke onderhandelingsinzet op beide dossiers, maar afspreken dat hierover ambtelijk de programmeringsinzet en het onderhandelingsresultaat wordt voorbereid waarna deze voor instemming en besluit aan het gemeentebestuur worden voorgelegd;
7. Zo nodig deze onderhandelingsresultaten op korte termijn bestuurlijk over en weer te bevestigen in gesprek;

BR

A large rectangular area of the document is completely redacted with a solid grey block. To the left of this redacted area, there are several short horizontal dashes, suggesting a list or a series of points that have been obscured.

BR

A large rectangular area of the document is completely redacted with a solid grey block.

Wat heeft de gemeente actueel aan de orde met 10.2.E (direct of indirect)

Stand van zaken verkoop Amerikaanse Ambassade (door CVDH/10.2.E)

Vanuit SAREF is hierover het afgelopen half jaar veelvuldig rechtstreeks contact met voormalig wethouder de Mos onderhouden. SAREF (10.2.E) geeft aan dat ze nog steeds geïnteresseerd zijn in dit project. Momenteel is de gemeente in afwachting van de aanlevering van de business case voor de herontwikkeling van de Amerikaanse Ambassade. Na de zomer is er vertraging ontstaan in het project. SAREF heeft aangegeven de aanlevering van de business case aan te houden tot dit bestuurlijk overleg. SAREF ervaart onvoldoende comfort met betrekking tot het bestuurlijke draagvlak op dit dossier na het vertrek van wethouder de Mos.

SAREF heeft in september aangegeven bij de gemeente dat ze erachter zijn gekomen dat de subsidie van het Eschermuseum een maximale termijn van 4 jaar kent. Dat waren ze zich niet eerder bewust, als is deze informatie vrij algemeen beschikbaar. In onze optiek zijn we hier dan ook wel altijd transparant over geweest. Ze waren er in hun eerdere berekeningen vanuit gegaan dat de subsidie voor een langere periode (20 jaar) gegarandeerd zou zijn. Wij hebben aangegeven dat het niet mogelijk is om deze huurgarantie te geven. Ook hebben we aangegeven dat de kans dat de subsidie van Escher wordt verlaagd of stopgezet weliswaar gering is, maar dat de subsidieverstrekking in handen is van een onafhankelijke adviescommissie. Dit alles geeft voor SAREF onvoldoende zekerheid om een rendement van 3,5% aan te houden. Ze hebben in het laatste overleg op maandag 10.2.B november aangegeven te rekenen met een rendement van 5% en komen daarmee op een koopprijs van 10.2.B miljoen euro. De bijbehorende voorwaarden voor dit bod, moeten we nog ontvangen met de aanlevering van de bijbehorende business case.

De gemeente heeft richting SAREF aangegeven dat we een week of 2 nodig hebben (na aanleveren business case) om deze te laten beoordelen. Dan worden de betrokken wethouders geïnformeerd over de uitkomst hiervan en kan een gemeentelijk standpunt worden bepaald. SAREF heeft in de projectgroep aangegeven dat ze verwachten dat in het bestuurlijk overleg ook de business case inhoudelijk wordt besproken. Wij hebben daarop gereageerd dat dit wat ons betreft niet de bedoeling is. We adviseren dan ook om in het bestuurlijk overleg met SAREF geen inhoudelijke uitspraken te doen over de haalbaarheid van de door hun (nog) te presenteren business case.

10.2.E Korte Houtstraat (door 10.2.E)

Programma herontwikkeling pand 10.2.E Lange Houtstraat, Doelenstraat, Toernooiveld, Korte Vijverberg. Transformatie van 25.000m² (marginaal gebruikte) kantoren naar:

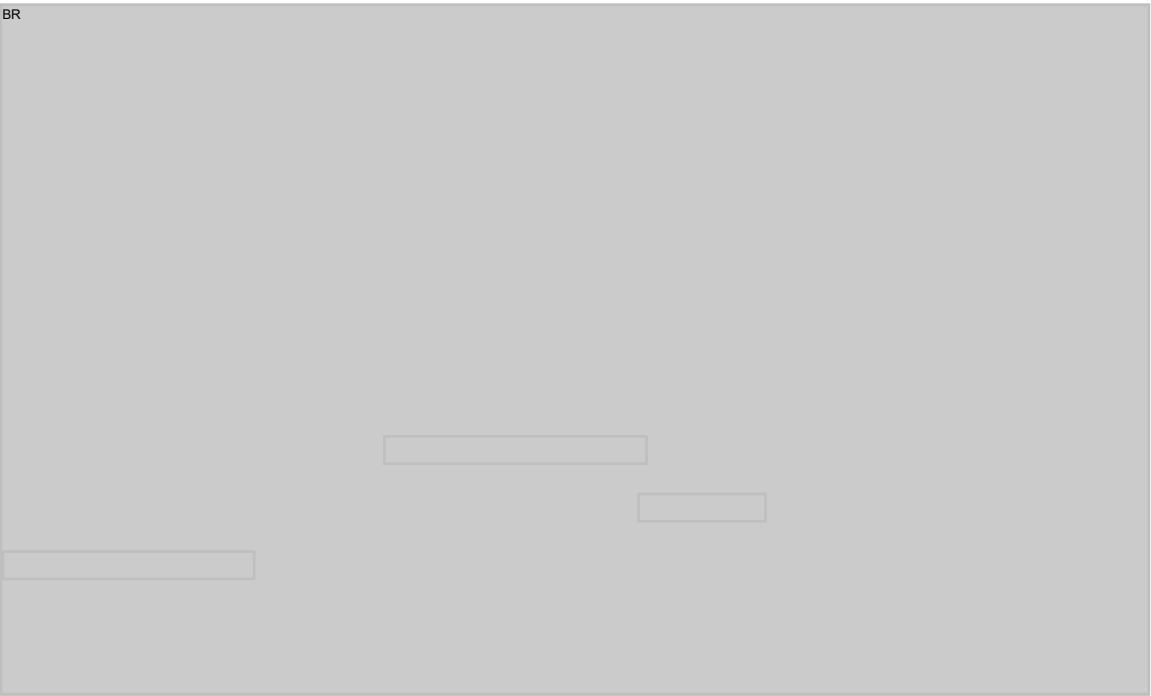
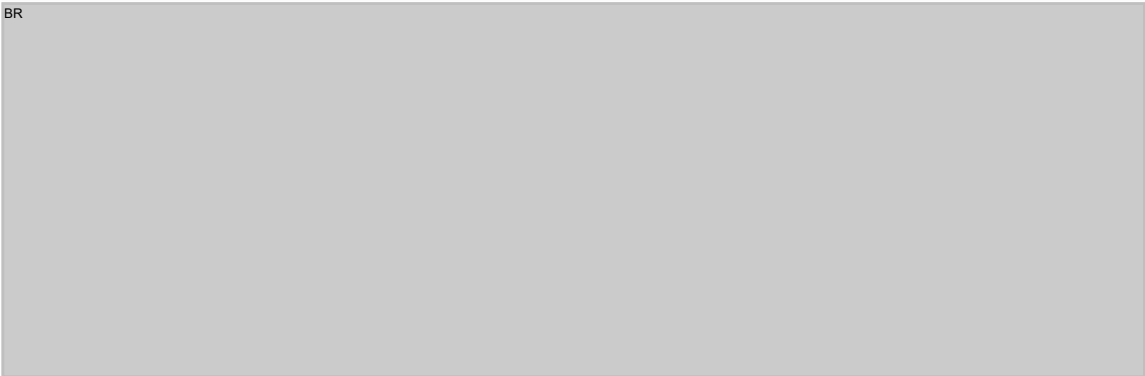
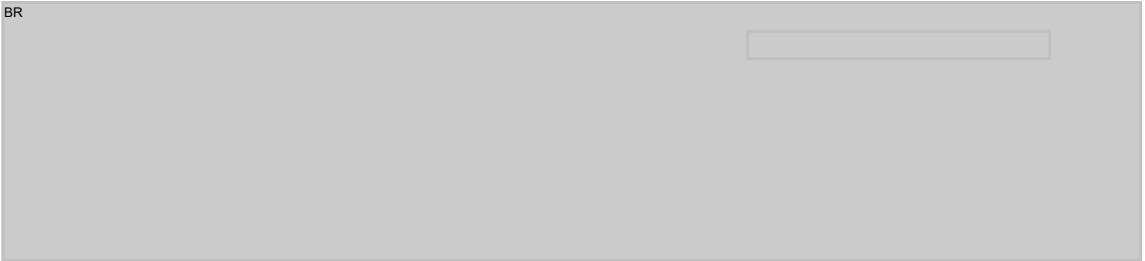
- kantoren (ca 5.000m², 500 werkplekken)
- hotel (ca 6.000m², 140 kamers)
- woningen (ca 5.000m², 58 appartementen)
- horeca (ca 1.400m²)
- cultuur/museum (ca 5.000 m²)
- debat en congressfuncties (3 zalen en atrium 20-700 personen)
- spa/wellnesss (ca 700m²)
- parkeren (84 parkeerplaatsen)

Het initiatief is positief beoordeeld in HIT en bij de Programmeertafel. Vanuit de Programmeertafel wordt geadviseerd de functiewijziging naar wonen pas toe te staan als er zekerheid is dat er een museumfunctie wordt gerealiseerd. Vml. wethouder De Mos heeft in een eerder stadium in een gesprek met het Kinderboeken/Literatuurmuseum aangegeven zich sterk te maken voor de vestiging van het museum in het Museumkwartier. SAREF en het Museum onderhandelen over de huurvoorwaarden. Beide partijen zoeken steun bij de Gemeente Den Haag om tot overeenstemming te komen.

Op 1 november jl. heeft op directieniveau overleg plaatsgevonden tussen SAREF, het museum en DSO om de onderhandeling over de huurvoorwaarden vlot te trekken. Na dit overleg hebben partijen afgesproken gezamenlijk de oplossingsrichting te onderzoeken en dat lijkt de goede kant op te gaan. SAREF heeft eerst goedkeuring van haar belegger nodig op de investeringen. Net als bij de Amerikaanse Ambassade vormt een museale functie, voor zover deze niet voorzien is van een lange termijn huurgarantie, een risico op de noodzakelijke investering. De door de gemeente gevraagde koppeling tussen de woonfunctie en de museumfunctie is voor SAREF belemmerend bij het ophalen van goedkeuring voor de investering bij de RvB van het pensioenfonds. SAREF zoekt ruimte bij de gemeente om de koppeling los te weken tussen de woonfunctie en de museumfunctie of in ieder geval een gemengde functie in het bestemmingsplan te verkrijgen. Partijen (SAREF en museum) hebben recent aangegeven op korte termijn de gemaakte afspraken vast te leggen in een Letter of Intent (LOI). In het gesprek kan een check gedaan worden op de LOI tussen SAREF en Kinderboekenmuseum.

BR

BR



Bijlage: algemene informatie Syntrus Achmea

Wie is Syntrus Achmea Real Estate & Finance

(informatie samengesteld met behulp van de website)

Syntrus Achmea Real Estate & Finance is al 50 jaar vermogensbeheerder in vastgoed en hypotheek voor institutionele beleggers. SAREF acquireert en ontwikkelt op grote schaal vastgoed namens zijn opdrachtgevers (zie onderstaande fondsen). Basis daarvoor is een goede samenwerking met gemeenten, ontwikkelaars en zorgorganisaties. Met vijf gemeenten, Den Haag, Rotterdam, Tilburg, Utrecht en Almere, maakten we prestatieafspraken om huurwoningen in het middensegment te realiseren. SAREF is een 100 procent dochter van Achmea B.V. en onderdeel van Achmea Groep.



Achmea Dutch Residential Fund

Het Achmea Dutch Residential Fund belegt in woningen en beoogt hiermee voor zijn participanten een aantrekkelijk financieel rendement te behalen tegen een beperkt risico. Het Achmea Dutch Residential Fund belegt uitsluitend voor institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen, banken en verzekeraars. Het Fonds richt zich met name op het huursegment tussen de 10.2.B en 10.2.B per maand op goede locaties en wenst voor elke doelgroep een passend product te bieden.

Voor de woningportefeuille wordt een 'core'-beleggingsprofiel nagestreefd. Een vastgoedportefeuille die voldoet aan dit profiel wordt gekenmerkt door een stabiel direct rendement, een positieve waardeontwikkeling en een hoge correlatie met de inflatieontwikkeling door de geïndexeerde huurinkomsten.

Achmea Dutch Retail Property Fund

Het Achmea Dutch Retail Property Fund belegt in core winkelvastgoed met een behoudend risicoprofiel en een aantrekkelijk rendement. Daarom zet SAREF in op de juiste mix van direct rendement en waardeontwikkeling. Bovendien biedt het Fonds ruimte voor innovatie en ontwikkeling: winkelgebieden van de toekomst. SAREF streeft naar een gevarieerde portefeuille, met winkels die de consument graag bezoekt en waar de ondernemer als huurder goed zaken kan doen. Hiermee voegt SAREF waarde toe. Niet alleen aan de portefeuille van het Fonds en het rendement van de participanten, maar ook aan de beleving van consumenten, de ondernemingen van onze huurders en de aantrekkelijkheid van een (winkel)gebied.

Achmea Dutch Health Care Property Fund

Het Achmea Dutch Health Care Property Fund investeert in de meest aantrekkelijke groeisegmenten binnen de zorgvastgoedmarkt. Bijvoorbeeld in middeldure levensloopbestendige woningen, de particuliere woonzorg, intramurale zorgwoningen en eerste- en anderhalvelijns gezondheidscentra. Als participant wordt hiermee tegen een beperkt risico toch een duurzaam rendement behaald – zowel financieel als maatschappelijk. Het Fonds heeft een groei doelstelling en staat open voor nieuwe beleggers. Het Fonds heeft een core beleggingsprofiel en is zeer terughoudend met het gebruik van vreemd vermogen. Met een gemiddeld bouwjaar van 2013, is de portefeuille van het Fonds erg jong. Daarnaast is de portefeuille goed gespreid en is de looptijd van de contracten lang (gemiddeld 13 jaar). Duurzaamheid staat hoog in het vaandel. In 2019 is het Fonds door GRESB voor de derde keer uitgeroepen tot het meest duurzame zorgvastgoedfonds ter wereld.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

DSO/

Participanten in Syntrus Achmea

SAREF initieert projecten o.a. voor de volgende pensioenfondsen:

- Pensioenfonds voor de Metalektro (PME)
- Pensioenfonds Koninklijke Nederlandse Slagers (NKS)
- Stichting BPL Pensioen (agrarische en groene sector)
- Etc.

10.2.E

Van: 10.2.E
Verzonden: dinsdag 3 december 2019 12:18
Aan: 10.2.E ; 10.2.E ; 10.2.E
CC: 10.2.E
Onderwerp: concept raadsmededeling vertraging vml. Amerikaanse ambassade.docx
Bijlagen: concept raadsmededeling vertraging vml. Amerikaanse ambassade.docx

Beste leden van de stuurgroep,

Zoals in de laatste stuurgroep aangekondigd bijgaand de concept raadsmededeling waarin we de vertraging melden van het project AA. De planning is om deze te agenderen voor het college van volgende week dinsdag, waarbij ook direct de schriftelijke vragen van 10.2.E worden beantwoord. De aanlevering volgt na het bestuurlijke overleg met Syntrus morgen 17 uur.

Indien jullie nog op- of aanmerkingen hebben dan vernemen we dat graag.

Groet,

10.2.E

From: "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>
Sent: Tue, 10 Dec 2019 16:55:27 +0100
To: "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>
Subject: BSD2019.580 concept raadsmededeling vertraging vml. Amerikaanse ambassade.docx
Attachments: BSD2019.580 concept raadsmededeling vertraging vml. Amerikaanse ambassade.docx

Dag 10.2.E en 10.2.E

10.2.E belde mij en wilde een aantal dingen laten wijzigen. 11.1
10.2.E Graag deze versie verder gebruiken voor de routing.

BVD!

Groet,

10.2.E

From: "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>
Sent: Tue, 3 Dec 2019 13:33:58 +0100
To: "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>
Cc: "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>
Subject: Re: concept raadsmededeling vertraging vml. Amerikaanse ambassade.docx

Doc 236

Dag,
Ik zou de brief nog heel graag langs 10.2.E laten gaan voor een check check dubbelcheck.

Met vriendelijke groet,
10.2.E
directeur Onderwijs en Cultuur
10.2.E
Gemeente Den Haag
Dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn
www.denhaag.nl
Directiesecretariaat
10.2.E

Op 3 dec. 2019 om 13:16 heeft 10.2.E <10.2.E@den Haag.nl> het volgende geschreven:

Allen,

Zie suggesties.
Groet,
10.2.E

<concept raadsmededeling vertraging vml. Amerikaanse ambassade.docx>

From: "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>
Sent: Tue, 3 Dec 2019 14:37:22 +0100
To: "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>
Subject: FW: BENW/2019.900.pdf
Attachments: 10.2.E

Van: juridische voorvisie

Verzonden: woensdag 25 september 2019 14:17

Aan: 10.2.E <10.2.E@den Haag.nl>; 10.2.E <10.2.E@den Haag.nl>;
10.2.E <10.2.E@den Haag.nl>; 10.2.E <10.2.E@den Haag.nl>; 10.2.E
<10.2.E@den Haag.nl>; 10.2.E <10.2.E@den Haag.nl>

Onderwerp: FW: BENW/2019.900.pdf

Akkoord , mits 10.2.E akkoord is. Ik heb nog geen reactie van haar voorbij zien komen.

Groet 10.2.E

10.2.E | senior juridisch adviseur | Gemeente Den Haag | BEC | Postbus 12 600, 2500 DJ Den Haag | T 10.2.E | 10.2.E
10.2.E

Van: 10.2.E <10.2.E@den Haag.nl>

Verzonden: woensdag 25 september 2019 13:57

Aan: 10.2.E <10.2.E@den Haag.nl>

CC: 10.2.E <10.2.E@den Haag.nl>; 10.2.E <10.2.E@den Haag.nl>;
10.2.E <10.2.E@den Haag.nl>

Onderwerp: RE: BenW.2019.900

Dames,

Ik heb de stukken vanmorgen naar deze postbus gemaïld en voor akkoord naar 10.2.E

11.1

Vriendelijke groet,

10.2.E

Van: juridische voorvisie

Verzonden: woensdag 25 september 2019 11:10

Aan: 10.2.E <10.2.E@den Haag.nl>

Onderwerp: RE: BENW/2019.900.pdf

Hallo 10.2.E is 10.2.E akkoord? Ik kan haar paraaf niet ontdekken op het stuk. Digitaal mag ook natuurlijk, als ze maar haar akkoord heeft gegeven. Ik hoor het graag. Groet 10.2.E

Van: 10.2.E

Verzonden: woensdag 25 september 2019 13:52

Aan: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>

Onderwerp: FW: BenW.2019.900

Ik loop even langs

Van: juridische voorvisie

Verzonden: woensdag 25 september 2019 9:43

Aan: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>; 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>

CC: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>

Onderwerp: BenW.2019.900

Hallo 10.2.E hallo 10.2.E

10.2.E dank voor je mail. Voorvisie gaat via dit mailaccount, en (al een hele tijd) niet meer per post maar digitaal. Ik zit nu ook thuis te werken en kan geen enkele postbus meer legen. Het volgende stel ik voor.

10.2.E zou jij het definitieve bestuurlijke stuk, zoals hij naar het college gaat, dus inclusief geleideformulier en (digitaal) akkoord van de business partner JZ van de BSD (10.2.E) naar dit account (juridischevoorvisie@denhaag.nl) willen sturen met het bestuurlijke nummer in het onderwerp?

Zodra ik hem heb ontvangen kijk ik er zo snel mogelijk naar. De stukken in mijn postbus mag je zelf ophalen.

Als je nog vragen hebt kun je me altijd mailen of bellen.

Groeten en succes! 10.2.E

10.2.E | senior juridisch adviseur | Gemeente Den Haag | BEC | Postbus 12 600, 2500 DJ Den Haag | T 10.2.E
10.2.E | 10.2.E

Van: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>

Verzonden: dinsdag 24 september 2019 17:13

Aan: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>

Onderwerp: voorvisie brief portefeuillehouder

10.2.E

De CVDH heeft bij mij gebracht een brief poho in de (fysieke/papieren) voorvisie, maar voorvisie doen wij advocaten niet.

Ik heb hem nu in jouw postvakje gelegd.

Overigens: de brief is mede op basis van mijn advies en bijdrage opgesteld (zie aanhangsel), of vanuit concern-juridisch control-perspectief e.e.a. deugt laat ik aan jou c.a. 11.1.

NB – omdat mijn tekstvoorstellen (meen ik) integraal zijn overgenomen is mijn opmerking in de kantlijn van de concept-brief m.i. inmiddels achterhaald.

Met vriendelijke groet,

10.2.E

mr. 10.2.E advocaat | Gemeenteadvocaten Den Haag | Postbus 85 678, 2503 CJ Den Haag | T 10.2.E | M 10.2.E
10.2.E | F 10.2.E | 10.2.E @denhaag.nl | Spui 70 – E05.25

Kennisgeving: Beroepsgeheim advocaat

- Dit bericht valt onder het beroepsgeheim van de advocaat.

- De geadresseerden hebben ter zake dit bericht mogelijk een daarvan afgeleid verschoningsrecht/geheimhoudingsplicht.
- Het bericht mag niet zonder toestemming van de advocaat aan andere personen of collega's worden doorgezonden.

From: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Sent: Tue, 3 Dec 2019 14:38:41 +0100
To: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Subject: FW: BENW/2019.900.pdf

Van: 10.2.E
Verzonden: woensdag 25 september 2019 15:10
Aan: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
CC: juridische voorvisie <juridischevoorvisie@denhaag.nl>; 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>; 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>; 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>; 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>; 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
Onderwerp: RE: BENW/2019.900.pdf

Hoi 10.2.E

Akkoord!
Gr. 10.2.E

Van: juridische voorvisie
Verzonden: woensdag 25 september 2019 14:17
Aan: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>; 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>; 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>; 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>; 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>; 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
Onderwerp: FW: BENW/2019.900.pdf

Akkoord , mits 10.2.E akkoord is. Ik heb nog geen reactie van haar voorbij zien komen.
Groet 10.2.E

10.2.E | senior juridisch adviseur | Gemeente Den Haag | BEC | Postbus 12 600, 2500 DJ Den Haag | T 10.2.E | 10.2.E

Van: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
Verzonden: woensdag 25 september 2019 13:57
Aan: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
CC: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>; 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>; 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
Onderwerp: RE: BenW.2019.900

Dames,

Ik heb de stukken vanmorgen naar deze postbus gemaild en voor akkoord naar 10.2.E

11.1

Vriendelijke groet,

10.2.E

Van: juridische voorvisie
Verzonden: woensdag 25 september 2019 11:10
Aan: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
Onderwerp: RE: BENW/2019.900.pdf

Hallo 10.2.E is 10.2.E akkoord? Ik kan haar paraaf niet ontdekken op het stuk. Digitaal mag ook natuurlijk, als ze maar haar akkoord heeft gegeven. Ik hoor het graag. Groet 10.2.E

Van: 10.2.E
Verzonden: woensdag 25 september 2019 13:52
Aan: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
Onderwerp: FW: BenW.2019.900

Ik loop even langs
Van: juridische voorvisie
Verzonden: woensdag 25 september 2019 9:43
Aan: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>; 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
CC: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
Onderwerp: BenW.2019.900

Hallo 10.2.E hallo 10.2.E

10.2.E dank voor je mail. Voorvisie gaat via dit mailaccount, en (al een hele tijd) niet meer per post maar digitaal. Ik zit nu ook thuis te werken en kan geen enkele postbus meer legen. Het volgende stel ik voor.

10.2.E zou jij het definitieve bestuurlijke stuk, zoals hij naar het college gaat, dus inclusief geleideformulier en (digitaal) akkoord van de business partner JZ van de BSD (10.2.E) naar dit account (juridischevoorvisie@denhaag.nl) willen sturen met het bestuurlijke nummer in het onderwerp?

Zodra ik hem heb ontvangen kijk ik er zo snel mogelijk naar. De stukken in mijn postbus mag je zelf ophalen.

Als je nog vragen hebt kun je me altijd mailen of bellen.

Groeten en succes! 10.2.E

10.2.E | senior juridisch adviseur | Gemeente Den Haag | BEC | Postbus 12 600, 2500 DJ Den Haag | T 06 5252 4559 | ma afwezig, wo thuis

Van: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
Verzonden: dinsdag 24 september 2019 17:13
Aan: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
Onderwerp: voorvisie brief portefeuillehouder

10.2.E

De CVDH heeft bij mij gebracht een brief poho in de (fysieke/papieren) voorvisie, maar voorvisie doen wij advocaten niet.

Ik heb hem nu in jouw postvakje gelegd.

Overigens: de brief is mede op basis van mijn advies en bijdrage opgesteld (zie aanhangsel), of vanuit concern-juridisch control-perspectief e.e.a. deugt laat ik aan jou c.a. 😊.

NB – omdat mijn tekstvoorstellen (meen ik) integraal zijn overgenomen is mijn opmerking in de kantlijn van de concept-brief m.i. inmiddels achterhaald.

Met vriendelijke groet,

10.2.E

mr. 10.2.E advocaat | Gemeenteadvocaten Den Haag | Postbus 85 678, 2503 CJ Den Haag | T 10.2.E | M 06-10.2.e | F 10.2.E | 10.2.E [@denhaag.nl](mailto:10.2.E@denhaag.nl) | Spui 70 – E05.25

Kennisgeving: Beroepsgeheim advocaat

- Dit bericht valt onder het beroepsgeheim van de advocaat.
- De geadresseerden hebben ter zake dit bericht mogelijk een daarvan afgeleid verschoningsrecht/geheimhoudingsplicht.
- Het bericht mag niet zonder toestemming van de advocaat aan andere personen of collega's worden doorgezonden.

From: "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>
Sent: Thu, 23 Jan 2020 18:14:51 +0100
To: "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>
Cc: "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>
Subject: Fwd: Voortgang overdracht
Attachments: Memo stavaza nota poho economie-dossiers.docx, ATT000001.htm

Hoi 10.2.E

Ter info bijgevoegd stand van zaken die 10.2.E en ik volgende week met saskia bespreken.

Conclusie: alles onder schot, geen bijzonderheden. Met Saskia bespreken we vorm nota Poho.

Gr 10.2.E



Aan
Saskia Bruines

Datum
15 januari 2020

Onderwerp
Handelingsperspectieven economie-dossiers vml. wethouder De Mos

MEMO

Afzender

10.2.E

Dienst

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

Afdeling

Economie

Doorkiesnummer

10.2.E

E-mailadres

10.2.E @denhaag.nl

Beste Saskia,

Je hebt in de staf Economie van 6 januari jl. gevraagd naar de stand van zaken van de handelingsperspectieven wat betreft de economie-dossiers uit de nota poho die op 12 november 2019 in het college is behandeld (DSO/2019.867). In dit memo worden deze puntsgewijs toegelicht.

I. TOERISME

BR

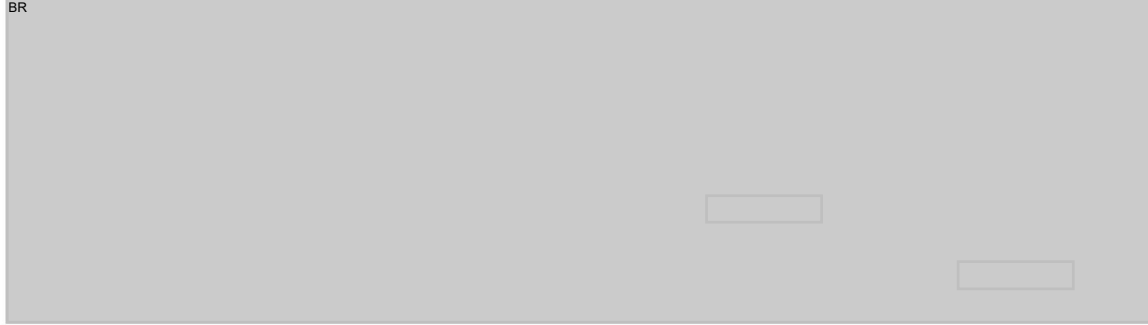
BR

g. Het Paleisje aan het Lange Voorhout

Eerst is duidelijkheid nodig t.a.v. het Eschermuseum in de Amerikaanse Ambassade. Dit wordt in het eerste kwartaal 2020 verwacht.

II. EVENEMENTEN

BR



BR



BR



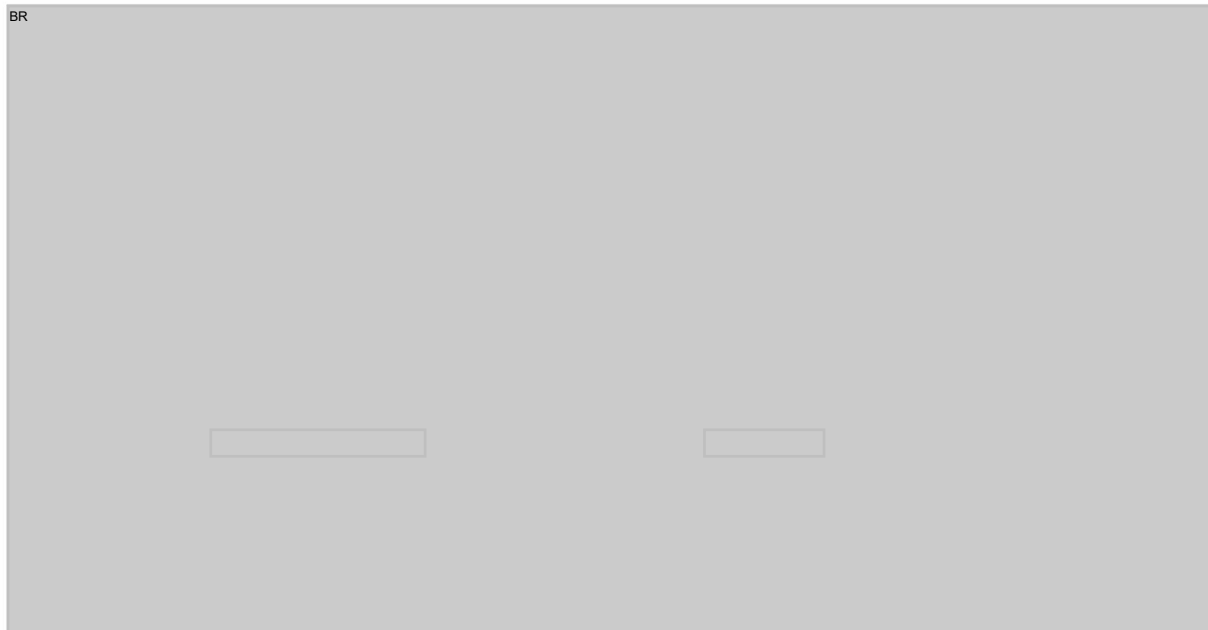
BR



Gemeente Den Haag

Ons kenmerk
DSO/

BR



IV. DETAILHANDEL

BR



V. BEDRIJFSRUIMTE

BR

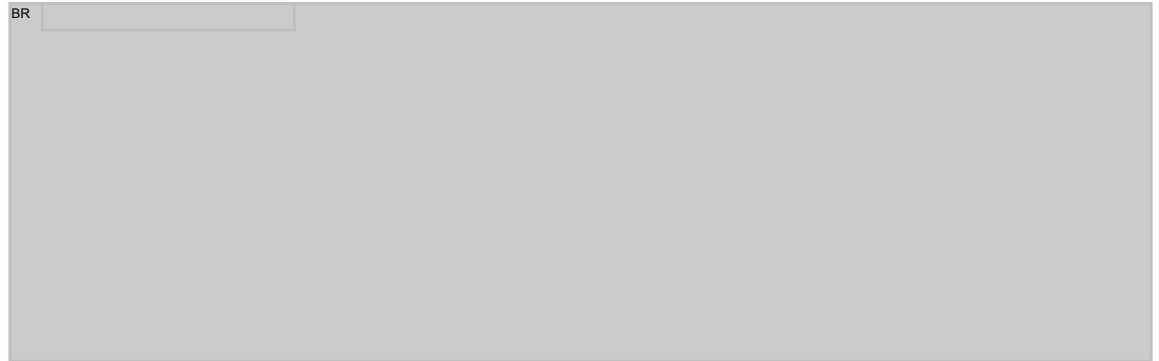


Gemeente Den Haag

Ons kenmerk

DSO/

BR



From: "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>
Sent: Thu, 30 Jan 2020 13:21:12 +0100
To: "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>
Subject: Memo BOV Amerikaanse Ambassade
Attachments: Advies Amerikaanse ambassade (002).docx, Concept BOV 4 februari 2020 bieding Syntrus Achmea.docx

Allen,

Hierbij het eerste concept van de memo voor het BOV en het aangevulde advies van Pels Rijcken.

Ik hoor graag jullie aanpassingen op dit concept. Daarnaast zit ik morgen om 10 uur bij Pels Rijcken om het dossier en het advies door te nemen. Als jullie nog inhoudelijke/aanvullende vragen hebben die ik daar moet stellen, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

10.2.E

Hoofd afdeling Portefeuillemanagement
Centrale Vastgoedorganisatie Den Haag

Gemeente Den Haag
Postbus 16460
2500 BL Den Haag
www.denhaag.nl

(10.2.E)



Aan

Wethouder Bruines, wethouder Revis en wethouder Van Asten

MEMO

Afzender

10.2.E

Dienst

Centrale Vastgoedorganisatie

Afdeling

Vastgoed Portefeuille Management

Doorkiesnummer

10.2.E

E-mailadres

10.2.E @denhaag.nl

Datum

28 januari 2020

Onderwerp

Vervolg verkoop vml. Amerikaanse ambassade

Aanleiding

Op 18 juni 2019 heeft het college van B&W besloten om met het Eschermuseum, IQNN en Syntrus Achmea exclusief in gesprek te gaan over het realiseren van het Eschermuseum aan de Lange Voorhout 102 binnen de gemeentelijke randvoorwaarden. Deze gesprekken hebben ertoe geleid dat Syntrus Achmea (hierna: SA) gezamenlijk met IQNN 6 december jl. het college een brief heeft gestuurd met het onderwerp *“Update koopsom voormalige Amerikaanse ambassade en Het Nieuwe Escher Museum”* (toegevoegd als bijlage). Rond deze periode heeft ook het Escher Museum een brief gestuurd geadresseerd aan wethouder Bruines met het onderwerp *“Escher Museum in de Ambassade”* (eveneens in de bijlage). Afgelopen periode is zowel juridisch als financieel extern advies ingewonnen m.b.t. het aanbod van Syntrus Achmea en IQNN. Deze memo schetst de uitkomsten van deze adviezen en geeft weer welke mogelijke vervolg stappen mogelijk zijn.

Voorstel van Syntrus Achmea en IQNN

In de brief (bijlage) wordt omschreven onder welke uitgangspunten SA bereid is het pand te verwerven en het Escher Museum hierin te huisvesten. Deze uitgangspunten wijken af van de door de gemeente meegegeven uitgangspunten in de marktverkenning. Hieronder worden de uitgangspunten van SA toegelicht in relatie tot de uitgangspunten van de gemeente.

Financieel

Tijdens de marktverkenning is de gemeente uitgegaan een opbrengst conform coalitieakkoord van € 10.2.b mio. Ook is de hoogte van de huidige subsidie meegegeven en verwoordt dat het Escher Museum optreedt als huurder en verantwoordelijk is voor de exploitatie. De gemeente heeft marktpartijen meegegeven niet bereid te zijn tot het afgeven van een huurgarantie.

In de brief wordt aangegeven dat een verkoopprijs van € 10.2.b mio alleen haalbaar is als de gemeente de subsidie aan het Escher Museum langjarig garandeert. Indien dit niet het geval is, is SA bereid een maximale verkoopprijs van 10.2.B mio te betalen. Aanvullend is de voorwaarde van SA dat de gemeente de asbestsanering voor haar rekening neemt van 10.2.B mio. Na verrekening komt de verkoopprijs op 10.2.B mio.

Programmatisch

Tijdens de marktverkenning is het programma van eisen van het Escher Museum meegegeven. Uitgangspunt hierin is een oppervlakte van 5.500 m² BVO. In het informatiedocument is aangegeven dat mogelijk slimme ontwerp oplossingen mogelijk zijn, waardoor ruimte voor andere functies vrij komt.

SA gaat na overleg met het Escher Museum uit van een museum van 4.600 m² BVO groot gecombineerd met 2.750 m² BVO hotel en 480 m² BVO horeca.

Juridische toets (Pels Rijcken)

De gemeente heeft Pels Rijcken gevraagd of mede in het licht van de update van SA of het de gemeente is toegestaan uitgaande van deze afwijkende randvoorwaarden om de voormalige Amerikaanse ambassade één op één aan SA en IQNN te verkopen, althans één op één met SA en IQNN over de

verkoop in onderhandeling te treden, ervan uitgaande dat de uiteindelijke koopprijs- op basis van een onafhankelijke taxatie- als marktconform kan worden aangemerkt.

11.1

11.1

Financiële toets (Frisia Makelaars)

De gemeente heeft de ambassade eerder laten taxeren (zowel met de functie kantoor/wonen (best use) ^{10.2.B} mio als met de bestemming volledig museum ^{10.2.B} mio). Het huidige bestemmingsplan staat zowel een kantoor als woonfunctie toe. In opdracht van de gemeente heeft Frisia Makelaars een derde taxatie uitgevoerd waarbij het plan van SA is getaxeerd. De waarde van het pand in huidige staat met de invulling en opbouw die SA voor ogen heeft is getaxeerd op ^{10.2.B} mio. Het bod van SA van ^{10.2.B} mio kan niet worden beschouwd als marktconform.

11.1

1) Sturen op programma: Escher Museum in de ambassade

Indien het college de wens om het Escher Museum in de voormalig Amerikaanse ambassade te huisvesten niet wil loslaten, kan na twee marktverkenningen geconcludeerd worden dat dit alleen mogelijk is als de randvoorwaarden gewijzigd worden. Het blijkt noodzakelijk dat de gemeente een financiële bijdrage doet. Vanuit de gemeente wordt al jaren getracht deze functie op deze plek te krijgen. Ook voor de betrokken partijen is het van belang dat een heldere keuze wordt gemaakt.

Door marktpartijen zijn onderstaande randvoorwaarden benoemd, welke aanpassingen behoeven:

- **Prijs/ garantie:** *zowel het verlagen van de verkoopprijs en/of een substantiële bijdrage in de vorm van huur/ (langdurige) subsidie.*
Escher ontvangt subsidie via het Kunst- en Cultuurplan. Toekenning van de subsidie wordt gedaan op basis van een oordeel en advies van een externe adviescommissie. OCW/ Cultuur ziet geen mogelijkheden de subsidie te verhogen dan wel voor een langere tijd te garanderen. Hiermee blijft als enige optie het verlagen van de verkoopprijs over. Het pand is met een museale bestemming getaxeerd op ^{10.2.B2.b} mio (peildatum 18 december 2018). Uitgaande van een verkoop uiterlijk 1 januari 2021 heeft de gemeente een verkoopopbrengst nodig van ^{10.2.B} mio om de verkooptaakstelling van € ^{10.2.b} mio te realiseren.
- **Volume:** *Het bijbouwen in of overkappen van de binnentuin en/of ophogen van het pand aan de Korte Voorhout en/of aan de Lange Voorhout of anderszins toevoegen van volume.* Het pand is een Rijksmonument. Zowel de gemeentelijke monumentencommissie als de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (hierna: RCE) brengen advies uit t.a.v. het ontwerp. Door

de RCE is een Transformatiekader opgesteld. Deze dienen partijen als leidraad te gebruiken voor het ontwerp. De mogelijkheden met betrekking tot het toevoegen van volume zijn sterk afhankelijk van de kwaliteit van het ontwerp.

- **Programma:** *De verhouding tussen het Eschermuseum en hotel- en/of horecafunctie. Of het toevoegen van extra volume ten behoeve van de hotel- en/of horecafunctie.*
Het huidige volume van 5.600 m² BVO in combinatie met het huidige programma van eisen van het Escher Museum en het uitgangspunt t.a.v. de verkoopprijs van € 10.2.B mio staan niet in verhouding. Het Escher Museum heeft afgelopen periode andere keuzes gemaakt en hiermee hun programma van eisen bijgesteld van 5.500 m² BVO naar 4.600 m² BVO.
- **Staat van het geleverde:** *De gemeente wordt verantwoordelijk voor de asbestsanering en bodemsanering, c.q. het geschikt maken van de ambassade voor ontwikkeling.*
Het is onwenselijk om dit risico bij de gemeente te beleggen. Daarbij is het logisch om dit samen te laten vallen met de herontwikkeling van het pand. Dit heeft wel een waarde drukkend effect op de verkoopprijs.

Naast het wijzigen van de uitgangspunten ten aanzien van de toekomstige eigenaar, heeft ook het Escher Museum de financiële gevolgen van een verhuizing naar de vml. Amerikaanse ambassade middels een brief bij de gemeente kenbaar gemaakt. Deze financiële gevolgen tellen op tot een bedrag van maximaal 10.2.B mio. Dit bedrag is opgebouwd uit de volgende elementen:

- Zij afspraken wenst te maken over verdeling van het risico indien de bezoekersaantallen (en daarmee de inkomsten) de eerste 10 jaar niet de geprognoseerde groei doormaken waarmee het museum heeft gerekend. Hiervoor kijkt het museum op dit moment richting de gemeente. Dit risico is circa 10.2.B.2.b per jaar (totaal 10.2.B mio);
- Uitgaande dat het museumdeel door de toekomstig eigenaar casco+ wordt opgeleverd, is een investering nodig voor de afbouw en inrichting van 10.2.B mio. Het Escher Museum spant zich in dit bedrag bij een te krijgen. Indien zij onverhoopt niet alles bijeen krijgen, vraagt zij de gemeente bij te springen;
- Indien de toekomstige eigenaar een eenmalig bankgarantie vraagt (in het geval van SA ten grootte van het huurbedrag over één jaar), beschikt het Escher Museum niet over deze middelen en hoopt zij op bijspringen van de gemeente (€ 10.2.b);
- Het museum uit gaat van frictiekosten van ongeveer € 10.2.B en kijkt hiervoor naar de gemeente;
- Het museum een marketing budget aan de gemeente vraagt van 10.2.B mio.

Indien gekozen wordt om met aangepaste voorwaarden nogmaals te pogen het Escher Museum in de vml. Amerikaanse ambassade te huisvesten, is het noodzakelijk om met het Escher Museum voorafgaand commitment te krijgen over financiële kaders. Duidelijk moet zijn of, en zo ja hoeveel, de gemeente bereid is om bij te dragen om dit te realiseren. We hebben meerdere gesprekken gehad met vertegenwoordigers van het Escher Museum om de vraag concreter te maken. Nu is het vooral een opsomming van risico's, waarvan het Escher Museum aangeeft dat ze vinden dat deze risico's niet uitsluiten voor hun kunnen zijn. Het Escher Museum hecht er vooral aan dat alle betrokken partijen (dus ook de eigenaar van het pand en de gemeente als subsidieverstrekker), zich verantwoordelijk voelen om mee te denken in oplossingen als onverhoopt de bezoekersaantallen tegenvallen.

Het komt er feitelijk op neer dat geen enkele betrokken partij op dit moment het risico op zich wil nemen. De ontwikkelaar/eigenaar moet zich houden aan de voorgeschreven rendementen en is genoodzaakt ook een 'fall back' scenario te ontwikkelen. Het Escher Museum is van mening dat ze geen risicodragende partij zijn, en verwacht de de eigenaar van het pand en de gemeente mee gaan denken in oplossingen als het tegen blijkt te vallen. Hoe concreet dat dan moet worden gemaakt, wordt niet duidelijk. De gemeente heeft als financieel kader de verkoopprijs van 10.2.B miljoen benoemd, en aangegeven dat de huidige subsidie niet wordt verhoogd. Verder zijn er geen middelen beschikbaar gesteld (incidenteel of structureel).

2) Sturen op het financiële resultaat: Openbare verkoop

Een andere optie is om het pand te verkopen, zoals ook in het coalitieakkoord staat opgenomen. Daarbij is ook aangegeven dat de verkoop een bijdrage moet leveren aan het Museumkwartier. Bij een openbare verkoop kan worden gekozen voor bv. het uitschrijven van een prijsvraag. Hierbij verkrijgt niet automatisch de hoogste bieder het pand, maar wordt ook mee gewogen in welke mate de koper bijdraagt aan de ontwikkeling en versterking van het Museumkwartier. Hierbij wordt dus expliciet niet

geest dat het Escher Museum wordt gehuisvest. In theorie zou het wel kunnen dat een marktpartij zich gezamenlijk met het Escher Museum in schrijft. De weging wordt voorafgaand vastgesteld dus gaandeweg de prijsvraag kan de gemeente niet sturen op de uitkomst. De enige zekerheid die de gemeente heeft is dat er een optimale balans wordt gecreëerd tussen de inkomsten van de verkoop en mate waarin het programma bijdraagt aan het Museumkwartier.

Gevraagd wordt:

- In te stemmen met de beëindiging van de gesprekken met SA en IQNN;
- Een keuze te maken voor één van onderstaande twee volgstappen:
 - o een nieuwe procedure met aangepaste kaders om alsnog Escher in de voormalig Amerikaanse ambassade te huisvesten OF
 - o een openbare verkoopprocedure te starten waarbij er wordt gezocht naar een optimale balans tussen verkoopopbrengst en bijdrage aan het Museumkwartier.
- In te stemmen dat met het opstellen van een nota Portefeuillehouder waarin de raad wordt geïnformeerd – uiteraard nadat SA, IQNN en Escher Museum zijn geïnformeerd- over het vervolg.

Attachments: Concept BOV 4 februari 2020 vervolg Syntrus Achmea 31012020.pdf, Bijlage 1 2019-12-06 Scan van brief aan gemeente Den Haag met aankoopvoorstel DEF - ondertekend - met bijlage.pdf, Bijlage 2 BENW2020.1 Brief Escher Museum .pdf, Bijlage 3 Advies Pels Rijcken Amerikaanse ambassade Pels 31012020.pdf

Bijgaand de memo inclusief de bijbehorende bijlagen ten behoeve van het Bestuurlijk Overleg Amerikaanse Ambassade op dinsdag 4 februari om 16.00 uur.

10.2.E

Aan

Wethouder Bruines, wethouder Revis en wethouder Van Asten

MEMO

Afzender

10.2.E

Dienst

Centrale Vastgoedorganisatie

Afdeling

Vastgoed Portefeuille Management

Doorkiesnummer

10.2.E

E-mailadres

10.2.E s@denhaag.nl

Datum

31 januari 2020

Onderwerp

Vervolg verkoop vml. Amerikaanse ambassade

1. Aanleiding

Op 18 juni 2019 heeft het college van B&W besloten om met het Eschermuseum, IQNN en Syntrus Achmea exclusief in gesprek te gaan over het realiseren van het Eschermuseum aan de Lange Voorhout 102 binnen de gemeentelijke randvoorwaarden. Deze gesprekken hebben ertoe geleid dat Syntrus Achmea (hierna: SA) gezamenlijk met IQNN 6 december jl. het college een brief heeft gestuurd met het onderwerp *“Update koopsom voormalige Amerikaanse ambassade en Het Nieuwe Escher Museum”* (bijlage 1). Rond deze periode heeft ook het Escher Museum een brief gestuurd aan wethouder Bruines met het onderwerp *“Escher Museum in de Ambassade”* (bijlage 2). Afgelopen periode is zowel juridisch als financieel, extern advies ingewonnen m.b.t. het aanbod van Syntrus Achmea en IQNN. Deze memo schetst de uitkomsten van deze adviezen en geeft weer welke vervolg stappen mogelijk zijn.

2. Voorstel van Syntrus Achmea en IQNN

In de brief wordt omschreven onder welke uitgangspunten SA bereid is het pand te verwerven en het Escher Museum hierin te huisvesten. Deze uitgangspunten wijken significant af van de door de gemeente opgelegde uitgangspunten in de marktverkenning. Hieronder worden de gewijzigde uitgangspunten van SA toegelicht in relatie tot de uitgangspunten van de gemeente.

2.1 Financieel

Tijdens de marktverkenning is de gemeente uitgegaan een opbrengst conform coalitieakkoord van € 10.2.b mio. Ook is de hoogte van de huidige subsidie aan het Escher Museum meegegeven en verwoordt dat het Escher Museum optreedt als huurder en verantwoordelijk is voor de exploitatie. De gemeente heeft marktpartijen meegegeven niet bereid te zijn tot het afgeven van een huurgarantie. *In de brief wordt door SA aangegeven dat een verkoopprijs van € 10.2.b mio alleen haalbaar is als de gemeente de subsidie aan het Escher Museum langjarig garandeert. Indien dit niet het geval is, is SA bereid een maximale verkoopprijs van 10.2.B mio te betalen. Aanvullend wordt door SA als voorwaarde gesteld dat de gemeente de asbestsanering voor haar rekening neemt van 10.2.B mio. Na verrekening komt de verkoopprijs op 10.2.B mio.*

2.2 Programmatisch

Tijdens de marktverkenning is het programma van eisen van het Escher Museum meegegeven. Uitgangspunt hierin is een oppervlakte van 5.500 m2 BVO. In het informatiedocument is aangegeven dat mogelijk slimme ontwerp oplossingen mogelijk zijn, waardoor ruimte voor andere functies vrij komt.

SA gaat na overleg met het Escher Museum uit van een museum van 4.600 m2 BVO groot gecombineerd met 2.750 m2 BVO hotel en 480 m2 BVO horeca.

2.3 Juridische toets (Pels Rijcken)

De gemeente heeft Pels Rijcken gevraagd of mede in het licht van de update van SA of het de gemeente is toegestaan uitgaande van deze afwijkende uitgangspunten om de voormalige Amerikaanse ambassade één op één aan SA en IQNN te verkopen, althans één op één met SA en IQNN over de

verkoop in onderhandeling te treden, ervan uitgaande dat de uiteindelijke koopprijs- op basis van een onafhankelijke taxatie- als marktconform kan worden aangemerkt.

11.1

11.1

2.4 Financiële toets (Frisia Makelaars)

De gemeente heeft de ambassade eerder laten taxeren (zowel met de functie kantoor/wonen (best use) 10.2.B mio als met de bestemming volledig museum 10.2.B mio). Het huidige bestemmingsplan staat zowel een kantoor als woonfunctie toe. In opdracht van de gemeente heeft Frisia Makelaars een derde taxatie uitgevoerd waarbij rekening is gehouden met de beoogde nieuwe functies/bestemming en de daarvoor benodigde uitbreiding van het vml. Ambassadegebouw. De waarde van het pand in huidige staat met de invulling en opbouw die SA voor ogen heeft is getaxeerd op 10.2.B mio. Het bod van SA van 10.2.B mio kan gelet hierop niet worden beschouwd als marktconform.

11.1

3.1) Escher Museum in de ambassade

Indien het college de wens om het Escher Museum in de voormalig Amerikaanse ambassade te huisvesten niet wil loslaten, kan na twee marktverkenningen geconcludeerd worden dat dit alleen mogelijk is als de randvoorwaarden wezenlijk gewijzigd worden. Hiertoe is het absoluut noodzakelijk dat de gemeente een substantiële (incidentele) financiële bijdrage levert. Vanuit de gemeente wordt al

jaren getracht het Eschermuseum op deze plek te krijgen. Gelet hierop is het voor alle partijen van belang dat door het college een heldere keuze wordt gemaakt.

Door marktpartijen zijn onderstaande randvoorwaarden benoemd, die bij het volgen van deze optie aanpassingen behoeven:

- **Prijs/ garantie:** *zowel het verlagen van de verkoopprijs en/of een substantiële bijdrage in de vorm van huur/ (langdurige) subsidie.*
Escher ontvangt subsidie via het Kunst- en Cultuurplan. Toekenning van de subsidie wordt gedaan op basis van een oordeel en advies van een externe adviescommissie. OCW/ Cultuur ziet geen mogelijkheden om de subsidie te verhogen dan wel voor een langere tijd te garanderen. Hiermee blijft als enige optie het verlagen van de verkoopprijs over. Het pand is met een museale bestemming getaxeerd op 10.2.B mio (peildatum 18 december 2018) en met een mix van museum en verschillende commerciële functies recent getaxeerd op 10.2.B mio. Uitgaande van een verkoop per uiterlijk 1 januari 2021 heeft de gemeente een verkoopopbrengst nodig van 10.2.B mio om de verkooptakstelling van €10.2.B mio te realiseren.
- **Volume:** *Het bijbouwen in of overkappen van de binnentuin en/of ophogen van het pand aan de Korte Voorhout en/of aan de Lange Voorhout of anderszins toevoegen van volume.*
Het pand is een Rijksmonument. Zowel de gemeentelijke monumentencommissie als de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (hierna: RCE) brengen advies uit t.a.v. het ontwerp. Door de RCE is een Transformatiekader opgesteld. Deze dienen partijen als leidraad te gebruiken voor het ontwerp. De mogelijkheden met betrekking tot het toevoegen van volume zijn sterk afhankelijk van de kwaliteit van het ontwerp en daarmee ongewis.
- **Programma:** *De verhouding tussen het Eschermuseum en hotel- en/of horecafunctie. Of het toevoegen van extra volume ten behoeve van de hotel- en/of horecafunctie.*
Het huidige volume van 5.600 m2 BVO in combinatie met het huidige programma van eisen van het Escher Museum en het uitgangspunt t.a.v. de verkoopprijs van €10.2.B mio staan niet in verhouding. Het Escher Museum heeft afgelopen periode andere keuzes gemaakt en hiermee hun programma van eisen bijgesteld van 5.500 m2 BVO naar 4.600 m2 BVO.
- **Staat van het geleverde:** *De gemeente wordt verantwoordelijk voor de asbestsanering en bodemsanering, c.q. het geschikt maken van de ambassade voor ontwikkeling.*
Het is onwenselijk om dit risico bij de gemeente te beleggen. Daarbij is het logisch om dit samen te laten vallen met de herontwikkeling van het pand. Dit heeft wel een waarde drukkend effect op de verkoopprijs.

Naast het wijzigen van de eerder door de gemeente gestelde randvoorwaarden en uitgangspunten, heeft ook het Escher Museum de financiële gevolgen van een verhuizing naar de vml. Amerikaanse ambassade middels een brief bij de gemeente kenbaar gemaakt. Deze financiële gevolgen tellen op tot een bedrag van ca. maximaal 10.2.B2.B mio. Dit bedrag is opgebouwd uit de volgende elementen:

- Escher Museum wenst afspraken te maken over verdeling van het risico indien de bezoekersaantallen (en daarmee de inkomsten) de eerste 10 jaar niet de geprognoseerde groei doormaakt waarmee het museum heeft gerekend. Hiervoor kijkt het museum op dit moment richting de gemeente. Dit risico is circa 10.2.B per jaar (totaal 10.2.B mio);
- Uitgaande dat het museumdeel door de toekomstig eigenaar casco+ wordt opgeleverd, is een investering nodig voor de afbouw en inrichting van 10.2.B mio. Het Escher Museum spant zich in dit bedrag bij een te krijgen. Indien zij onverhoopt niet alles bijeen krijgen, vraagt zij de gemeente bij te springen; de omvang daarvan is thans nog ongewis maar zal enkele miljoenen bedragen;
- Indien de toekomstige eigenaar een eenmalig bankgarantie vraagt (bijv. ten grootte van het huurbedrag over één jaar), beschikt het Escher Museum niet over deze middelen en hoopt zij op bijspringen van de gemeente (€10.2.B);
- Het museum gaat uit van frictiekosten van ongeveer €10.2.B en kijkt hiervoor naar de gemeente;
- Het museum een marketing budget aan de gemeente vraagt van 10.2.B mio.

Indien gekozen wordt om met aangepaste voorwaarden nogmaals te pogen het Eschermuseum in de vml. Amerikaanse ambassade te huisvesten, is het derhalve noodzakelijk om duidelijkheid te hebben over de beschikbaarheid van de aldus benodigde extra financiële middelen en de bijdrage daaraan door de gemeente en het Eschermuseum. Uiteraard moet de scope van het financiële tekort exact duidelijk zijn en moeten herhaalde verzoeken om nieuwe bijdragen zijn uitgesloten. Duidelijk moet

dus zijn of, en zo ja hoeveel, de gemeente bereid is om bij te dragen om dit te realiseren. We hebben meerdere gesprekken gehad met vertegenwoordigers van het Eschermuseum om de financiële behoefte concreter te maken. Nu is het vooral een opsomming van risico's, waarvan het Eschermuseum aangeeft dat deze risico's niet uitsluitend voor haar rekening en risico kunnen zijn dan wel komen. Het Escher museum wil in de kern helemaal geen risicodrager zijn en hecht er vooral aan dat alle betrokken partijen (dus ook de eigenaar van het pand en de gemeente als subsidieverstrekker), zich verantwoordelijk voelen om mee te denken in oplossingen als onverhoopt de bezoekersaantallen tegenvallen.

Het komt er op dit moment en na afronding van de marktverkenning op neer dat geen enkele betrokken partij het risico op zich wil nemen. Hierbij speelt ook een rol dat de ontwikkelaar/eigenaar zich moet houden aan de huisvestingsopgave enerzijds en de voor hem geldende rendementen anderzijds en is in dat kader genoodzaakt ook een 'fall back' scenario te ontwikkelen. Het Eschermuseum is van mening dat zij geen risicodragende partij is, en verwacht dat de eigenaar van het pand en de gemeente gaan mee denken in oplossingen als de exploitatie tegen blijkt te vallen. Hoe concreet dat dan moet worden gemaakt, wordt evenwel niet duidelijk. De gemeente heeft als financieel kader de verkoopprijs van €^{10.2.b} miljoen benoemd, en aangegeven dat de huidige subsidie niet wordt verhoogd. Verder zijn er geen middelen beschikbaar gesteld (incidenteel of structureel).

Een aanvullend aspect waar Pels Rijcken de gemeente op heeft gewezen is dat voor deze herijkte uitvraag geldt dat deze plaatsvindt binnen de voor de gemeente geldende aanbestedingsrechtelijke kaders. Dit betekent dat de gemeente, om deze herijkte uitvraag succesvol te laten zijn, in samenwerking met het Eschermuseum een uitvoerige aanbestedingsprocedure zal moeten opzetten, waarin de verkoop van de voormalige ambassade wordt meegenomen. Naast een herijking van de uitgangspunten vergt dit een zodanige uitvraag dat het Eschermuseum op de door de gemeente gewenste wijze daadwerkelijk wordt geherhuisvest. Een dergelijk traject is behalve tijdrovend ook kostbaar en naar zijn aard omgeven door juridische risico's. Een daarvan zal zien op het zoveel mogelijk creëren van een level playing field gelet op de eerdere samenwerking tussen SA en het Eschermuseum.

3.2) Openbare verkoop van de vml. ambassade

Een andere optie is om het pand te verkopen, zoals ook in het coalitieakkoord staat opgenomen. Daarbij wordt – ter vermijding van aanbestedingsrechtelijke risico's - dan alleen aangegeven dat de verkoop en uiteindelijke bestemming van het verkochte een bijdrage moet leveren aan de versterking van het Museumkwartier. Inzet van een dergelijk verkooptraject zal zijn dat de hoogste bidder niet automatisch het pand verkrijgt, maar bij de beslissing tot verkoop ook wordt meegewogen in welke mate de aspirant koper bijdraagt aan de ontwikkeling en versterking van het Museumkwartier. Hierbij wordt dus expliciet niet geëist dat het Escher Museum in het verkochte zal worden gehuisvest; een andere (deels) museale invulling is dus eveneens denkbaar. In theorie zou een marktpartij gezamenlijk met het Eschermuseum een aanbieding kunnen doen, maar zeker is dat niet. De ten behoeve van de verkoopbeslissing gemaakte afweging moet voorafgaand binnen zekere kaders en daarmee marge worden vastgesteld. Dat vergt een nauwgezette afweging en formulering van de uitvraag en opzet van de verkoopprocedure. Dit betekent dat de gemeente gaandeweg niet kan (bij)sturen op de uitkomst. De enige zekerheid die de gemeente heeft, is dat het pand wordt verkocht en dat de bestemming 'een' bijdrage zal leveren aan het Museumkwartier.

In vergelijking tot de eerste optie is het volgen van een verkooptraject, niettegenstaande de zorgvuldige voorbereiding daarvan, naar zijn aard, inhoud en strekking minder complex en met minder juridische risico's omgeven.

3.3) Terugval op oorspronkelijk scenario; beheer in eigen hand

Een andere optie zou nog kunnen zijn dat wordt afgezien van verkoop van de voormalig ambassade en het pand in eigen beheer blijft en ten behoeve van het Eschermuseum wordt verbouwd en daarna verhuurd. Gelet op het coalitieakkoord waarin de verkoop van de ambassade centraal staat, lijkt dat geen reële optie te zijn. Daarbij moet ook het financiële effect van het wegvallen van een verkoopresultaat van €^{10.2.b} mio worden afgedekt. Daarbij is ook de vraag of de gewijzigde businesscase van het Escher Museum, waarin een verschuiving is gemaakt naar een huurcomponent van €^{10.2.b} kan worden aangehouden. In de eerdere studies die door de gemeente is gedaan, was

het uitgangspunt dat iedere huurverhoging door de gemeente moest worden gedekt door aanvullende subsidie. Het traject van de afgelopen maanden heeft in die optiek tot een hernieuwd inzicht geleid.

4. Gevraagd wordt:

- A. In te stemmen met de beëindiging van de gesprekken met SA en IQNN;
- B. Een keuze te maken voor één van onderstaande vervolgstappen:
 - a. een nieuwe procedure met aangepaste kaders om alsnog Escher in de voormalig Amerikaanse ambassade te huisvesten in te bedden in een ordentelijk aanbestedingstraject OF
 - b. een openbare verkoopprocedure te starten waarbij naast de verkoopprijs, de bijdrage van de nieuwe bestemming van het verkochte aan het Museumkwartier in de beslissing tot verkoop wordt meegenomen OF
 - c. Terug te vallen op het oorspronkelijke scenario: Escher Museum in eigendom en beheer van de gemeente.
- C. In te stemmen dat met het opstellen van een nota Portefeuillehouder waarin de raad wordt geïnformeerd – uiteraard nadat SA, IQNN en Escher Museum zijn geïnformeerd- over het vervolg.

POST WETHOUDER Bruines	
Ingekomen: 20-12-19	Afdoen voor: 17-1-20
Nummer: BENW/ 2020.1	

- ontvangstbevestiging verzonden door secretariaat wethouder
- ter **afdoening** naar wethouder/dienst:
 - de antwoordbrief krijgt hetzelfde BENW registratienummer als de ingekomen brief
 - de antwoordbrief wordt getekend door de dienst
 - kopie antwoordbrief naar bestuursadviseur wethouder
 - de beide brieven worden gearchiveerd bij IDC / IB / Archief (Spui C04)
- om **advies en concept-antwoord** naar:
 - de antwoordbrief (wethoudersbrief) krijgt hetzelfde BENW registratienummer als de ingekomen brief
 - de antwoordbrief wordt getekend door de wethouder
 - de beide brieven worden gearchiveerd bij IDC / IB / Archief (Spui C04)

Advies aan de wethouder:

Advies gegeven door:

Voor instructies voor de afhandeling zie binnenzijde omslag.

Ontvangen burgerbrieven gericht aan een individuele bestuurder of de gemeentesecretaris

Ontvangen stukken

- een ontvangen brief komt binnen bij IDC/IB en wordt voorzien van een roze geleideformulier en een BENW-registratienummer
- **IDC/IB** genereert voor de wethouders een ontvangstbevestiging
- de **BA** geeft op het roze geleideformulier de wijze van afdoening aan
- het origineel wordt teruggezonden naar IDC/IB (Spui C02)
- **IDC/IB** muteert de gegevens in IRS4ALL en stuurt de set naar de verantwoordelijke dienst
- bij de verantwoordelijke dienst wordt bepaald of de brief:
 - individuele bestuurderspost is waarvan de beantwoording **binnen 4 weken** plaats kan vinden (indien de termijn niet haalbaar is dan dient er een tussenbericht verzonden te worden)
 - **procespost** is post waarvan al op voorhand duidelijk is dat de afhandelingstermijn van 4 weken niet wordt gehaald omdat stuk wordt afgehandeld in een andere proces. (WABO, ABBA) Er wordt een kennisgeving c.q. tussenbericht verzonden . IDC/IB muteert processtap in '**procesapplicatie**', waardoor de registratie buiten de managementrapportage van openstaande stukken valt.
 - de brief geen antwoord behoeft; stuk is **ter informatie, ter kennisneming** en geregistreerd als bewijs archiefstuk. IDC/IB muteert processtap in "kennis nemen", waardoor de registratie buiten de rapportage van openstaande brieven valt.

Opstellen van een tussenbericht

De **behandelaar** zorgt voor tijdige verzending van een tussenbericht naar de afzender, indien de afdoeningstermijn langer duurt dan 4 weken (minimaal 1 dag voor verstrijken van de gecommuniceerde termijn).

De afdeling IDC/IB verwerkt de verzenddatum van het tussenbericht en de nieuwe afhandelingsdatum in het postregistratiesysteem IRS4ALL.

Het verzorgen van een tussenbericht kan per brief, per e-mail of telefonisch.

- bij het verzenden van een tussenbericht moet gebruik gemaakt worden van het ingekomen BENW-registratienummer.
- In het tussenbericht vermelden:
 - de reden(en) waarom de afhandeling niet binnen 4 weken kan plaatsvinden
 - datum waarop afhandeling wel plaats kan vinden

Beantwoording bestuurlijke burgerbrieven

Na afdoening c.q. verzending worden de stukken voor dichtboeken aangeboden aan 10.2.E [\[redacted\]@denhaag.nl">\[redacted\]@denhaag.nl](mailto:<span style=) en/ of per post naar afdeling IDC/ IB C 02.

IB zorgt voor verwerking van de gegevens in het postregistratiesysteem IRS4ALL en de archivering zodat de stukken niet meer voorkomen op de managementsignaleringslijst.



Ontvangen op: 20-12-'19
Registratienr.: BENW/2020.1
Afdoen vóór: 17-1-'20

Aan het college van burgemeester en wethouders
T.a.v. mevrouw S. Bruines, wethouder Onderwijs,
Economie en Internationaal
Postbus 12600
2500 DJ Den Haag

Briefnummer : 13045.19/hb/as

Betreft : Escher Museum in de Ambassade

Geachte mevrouw Bruines,

Bert Sushra

Op 7 juni 2019 heb ik een brief aan uw voorganger gestuurd over de perspectieven van een Escher Museum in de voormalige Amerikaanse ambassade. We spraken daarin enthousiast over de constructieve gesprekken met de andere partners, financier Syntrus Achmea, vastgoed ontwikkelaar IQNN en de gemeente Den Haag. In het schrijven van 7 juni jl. gaven we aan wat de aandachtspunten zijn vanuit de Stichting Escher Collectie om tot een geslaagd Escher Museum in de ambassade te kunnen komen.

Inmiddels zijn we ruim een half jaar verder. De afgelopen zes maanden is duidelijk geworden dat het creëren van een perspectiefvolle businesscase voor de betrokken partijen ingewikkelder is dan gedacht, maar wel degelijk mogelijk lijkt. De partijen werken nog steeds constructief samen aan de realisatie van een mooi project voor Den Haag.

Syntrus Achmea heeft inmiddels op 6 december 2019 een brief naar college van burgemeester en wethouders gestuurd over de koopsom. Dit voorstel hebben we gelezen en de inhoud ervan past bij de gesprekken die we hebben gevoerd.

De gemeente Den Haag heeft de Stichting Escher Collectie verzocht om aan het voorstel van Syntrus Achmea van 6 december een brief toe te voegen, om daarmee het college het totale inzicht over de (financiële) gevolgen van een Escher Museum in de ambassade te laten zien. Deze gevolgen staan hieronder en sluiten aan bij de eerdere brief van 7 juni. Met dit schrijven willen we u informeren zodat u zich een helder beeld kunt vormen van de voortgang.

Financiële gevolgen na opening van het Escher Museum

- In onze brief van 7 juni is een beeld geschetst dat een Escher Museum in 10 jaar tijd naar een bezoekersaantal van 300.000 zou moeten kunnen groeien. Dat is 130.000 meer dan momenteel het geval is. We hebben dat ambitieus maar niet onrealistisch genoemd. Belangrijk daarin is de wijze waarop het Escher Museum zich in het nieuwe ambassadegebouw maximaal kan profileren. Gesprekken met IQNN, architecten, vormgevers en monumentenzorg zijn hierover gaande en lijken positief uit te kunnen pakken.

In de brief van 7 juni hebben we hierover het volgende opgemerkt: *Het Escher Museum kan slechts een beperkt deel van het risico dragen dat bij de verhoopte sprong van 200.000 naar 300.000 bezoekers hoort. Er zullen met alle betrokken partijen vooraf contractuele afspraken moeten worden gemaakt hoe deze risico's worden verdeeld. Het museum ziet geen heil in een tussentijdse aanpassing van het voor het museum beschikbare oppervlakte in geval deze aantallen niet binnen tien jaar gehaald worden.* Dit punt blijft nog steeds staan.

- De hoogte van de uiteindelijke huurprijs is nog niet uitgekristalliseerd. Dit is onder meer afhankelijk van het aantal m2 waarover het museum uiteindelijk zal gaan beschikken. Dat het om een substantieel deel van de museumkosten gaat is evident. Ter indicatie, in een ontwerp met daarin 5000m2 museum zal de huurprijs uitkomen op € 10.2.b

Lopende ontwikkelingen met financiële gevolgen tot het moment van opening

- Nadat het museum casco plus is opgeleverd zal het zelf zorgen voor de afbouw/ inrichting tot museum. Daar is voorlopig een bedrag van 10.2.b voor geraamd. Afhankelijk van het niveau van oplevering van het museumgedeelte door de ontwikkelaar kan dit bedrag nog worden gewijzigd. Zolang dit nog niet is uit onderhandeld, kan er nog geen definitief prijskaartje aan worden geplakt. Hetzelfde geldt voor de kosten die met de inrichting te maken hebben. Deze zijn op dit moment nog niet definitief omdat bijvoorbeeld het totale oppervlak van het museum nog onderdeel van gesprek is.

In een eerder stadium heeft het museum aangegeven het als een inspanningsverplichting te zien om dit bedrag bijeen te brengen. Dat is nog steeds het geval. Een deel van het benodigde bedrag is reeds bijeen. Indien dit onverhoopt niet of niet tijdig mocht lukken dan zullen derden, maat wellicht ook de gemeente Den Haag en/of Syntrus Achmea, zodanig bij moeten springen om de inrichting te kunnen voltooien. Deze eventuele eenmalige investering kan niet ten laste komen van de exploitatie van het Escher Museum omdat er anders een substantieel tekort zal ontstaan.

- In de gesprekken met Syntrus Achmea over een “head of terms” is sprake van het storten van een eenmalige bankgarantie door het museum ter grootte van het huurbedrag over één jaar. Hier beschikt Stichting Escher Collectie niet over.
- Er komt in het traject een moment dat de Stichting Escher Collectie in een transitie komt. De Stichting zal gedurende een bepaalde periode twee locaties huren, nieuw personeel aantrekken en niet op beide locaties publiekstoegankelijk zijn en dus geen entree kunnen

heffen. Per saldo zal dit op basis van de huidige inzichten tot een frictietekort leiden van ongeveer € 10.2.b

- In de brief van 7 juni worden nog twee elementen genoemd die essentieel zijn om het nieuwe Escher Museum een goede start te geven; een marketing en pr-campagne. Voor een goede campagne, die verder gaat dan Nederland, is een bedrag nodig van rond de

10.2.b

Ik hoop u met deze brief voldoende informatie te hebben gegeven om positief te kunnen besluiten over de voorgenomen bestemming van de voormalige ambassade.

10.2.e

Met vriendelijke groet,

10.2.e

10.2.E

Benno Tempel

10.2.e

Directeur Stichting Escher Collectie

10.2.e

10.2.E

Van: 10.2.E
Verzonden: dinsdag 4 februari 2020 17:34
Aan: 10.2.E
CC: 10.2.E
Onderwerp: Samenvatting BOV

Hoi 10.2.E

Bijgaand korte samenvatting van BOV:

- Jammer dat het niet is gelukt, maar wel begrijpelijk.
- Duidelijk dat als we Escher willen, er geld bij moet.
- Willen graag de periode tot aan retraite gebruiken om optie a en c uit te werken, wat zou dat dan kosten? Robert is vooral ook benieuwd naar het effect van de business case als we de nieuwe huur in plan eigendom gemeente doorrekenen.
- Duidelijk gemaakt dat dan in ieder geval de verkoopopbrengst gedekt moet worden.
- Stemmen in met beëindigen van gesprekken Syntrus. Gesproken hoe. Saskia hecht aan persoonlijk gesprek. Zij wil dit op zich nemen.
- Vervolgens ook IQNN en Kunstmuseum informeren.
- Bottom line is: Syntrus kan het toch niet voor de gestelde randvoorwaarden uit de marktverkenning.
- Saskia en Robert hebben het gevoel dat we bij openbare verkoop toch de ambitie van het museumkwartier overboord gooien. Uitgelegd dat je hier nog wel iets mee kan, maar geen zekerheid hebt op de uitkomst.

Resumé

- Wat we hadden bedacht dat gaat niet.
- Communiceren met partijen.
- Communiceren met de raad/pers (communicatief slim uitwerken) -> Het lukt partijen toch niet binnen de gestelde randvoorwaarden. We gaan ons nu beraden hoe verder, het besluit valt in juli (rond de retraite).
- Vraag is of de gemeente geld over heeft voor realisatie Escher. Probleem is hoe de gemeente er nu financieel voorstaat.
- Brief HDLI moet nu ook worden beantwoord. Aangegeven dat we deze even bewust hebben aangehouden in afwachting van besluit.

Saskia wil graag ergens deze week/volgende week in kleiner comité (stuurgroep) de vervolgstappen doornemen. Ik heb aangegeven dat wij deze even uitwerken, omdat ook de timing nogal nauw luistert (bv. brief HDLI niet eerder dan informeren raad). De boodschap moet slim en helder zijn, en de volgorde van informeren van partijen is belangrijk.

Vervolgens uit gaan werken wat scenario a en scenario c financieel mogelijk voor effect heeft, zodat dit in de retraite kan worden besproken (periode februari/juni – 4 á 5 maanden).

Dan wordt voor de zomer definitief besloten of de gemeente gaat voor Escher (Saskia en Robert zien belang voor stad, Boudewijn ook maar hij voelt zichzelf niet aan de lat staan om geld te regelen)

Als er geen geld vrijkomt (of niet genoeg), dan besluiten om over te stappen naar optie b: openbare verkoop.

Boudewijn heeft meerdere malen aangedrongen dat langer uitstel niet uit te leggen is richting de raad en de stad.

Acties:

- 1) Met 10.2.E (en 10.2.E) een communicatiestrategie opstellen. Hoe gaan we dit bericht brengen? Ik heb alvast voor donderdagochtend wat ingepland met 10.2.E
- 2) Een planning/stappenplan willen maken hoe we het proces rondom de communicatie goed kanaliseren (wie informeert wie op welk moment en hoe).
- 3) Alvast na willen denken hoe we vorm en inhoud geven aan het verzoek om optie a en c door te rekenen. Daarbij heeft Boudewijn wel aangegeven dat het wat hem betreft geen nieuw diepgravend onderzoek is (wat mij betreft ook niet), maar dat we gewoon even alle info die er al is op verschillende manier moet worden doorgerekend. Ik kan me daarbij ook voorstellen dat we tzt een brainstormsessie doen met 10.2.E en 10.2.E welke kansen zien zij? Zijn ze überhaupt van plan om de gemeente meer huur te betalen als waar we eerder mee gerekend hebben e.d. Ze blijven toch een belangrijke partner zolang we inzetten op het Escher op deze plek. Dan zou wellicht een deel van de oplossing ook daar het beste vandaan moeten komen.
- 4) Pels vragen om een beantwoording op te stellen in deze lijn richting HDLI.

(Net even kort ^{10.2.E} bijgepraat, daarom ook bij deze een cc aan haar).

Groet,

^{10.2.E}



Den Haag

Aan

Wnd. burgemeester Remkes en wethouder Revis

MEMO

Afzender

10.2.E

Dienst

Centrale Vastgoedorganisatie

Afdeling

Vastgoed Portefeuille Management

Doorkiesnummer

10.2.E

E-mailadres

10.2.E 10.2.E @denhaag.nl

Datum

6 februari 2020

Onderwerp

marktverkenning vml. Amerikaanse ambassade/ brief HLDI

Geachte wnd. burgemeester Remkes en wethouder Revis,

Achtergrond

De gemeente is in 2018 eigenaar geworden van de vml. Amerikaanse ambassade aan de Lange Voorhout 102. In het coalitieakkoord 2019-2022 is vastgelegd dat de ambassade verkocht wordt en dat de toekomstig eigenaar een bijdrage moet leveren aan de ontwikkeling en versterking van het Museumkwartier. De gemeente heeft eerder onderzocht of het haalbaar is om het Eschermuseum in de vml. Amerikaanse ambassade te huisvesten. Hiermee werd o.a. beoogd dat het museum de kans kreeg zich uit te breiden. Eind 2018 hebben zich bij vml. wethouder De Mos marktpartijen gemeld die aangaven dat zij in staat waren, binnen de randvoorwaarden van de gemeente, het Eschermuseum op deze plek te huisvesten. Eind november 2018 heeft het college besloten d.m.v. een marktverkenning te verkennen of het voor marktpartijen inderdaad mogelijk is het Eschermuseum te huisvesten aan de Lange Voorhout.

Hoe zijn we gekomen van 5 partijen naar 1 partij?

Uiteindelijk zijn er vijf marktpartijen geweest die een plan met de gemeente hebben gedeeld. Geen van de marktpartijen voldeed – in meer of mindere mate – aan de (financiële) uitgangspunten van de marktverkenning. Tijdens het bestuurlijk overleg 16 april 2019 lag er een bestuurlijke notitie vanuit de ambtelijke werkgroep, waarin is geadviseerd om óf een nieuwe marktverkenning te starten met aangepaste (financiële) kaders óf over te gaan tot openbare verkoop (conform collegebesluit van 27 november 2018 –BSD/2018.563).

Vml. wethouder De Mos heeft tijdens dit bestuurlijk overleg aangegeven contact te hebben gehad met Syntrus Achmea en dat zij hebben aangegeven bij nader inzien toch een haalbare business case te kunnen realiseren. In het bestuurlijk overleg is vervolgens afgesproken om vml. wethouder De Mos de tijd en ruimte te geven dit verder uit te werken. Recent heeft de directie van het Eschermuseum aangegeven destijds door zowel vml. burgemeester Krikke als door vml. wethouder De Mos te zijn benaderd en gevraagd om nogmaals kritisch naar de business case van het museum te kijken. Dit heeft ertoe geleid dat door het Eschermuseum de prognose ten aanzien van de bezoekers positief is bijgesteld (van 200.000 bezoekers naar 350.000 bezoekers), waardoor het museum mogelijkheden had om van een huurprijs van 10.2.B2.b naar een huurprijs van € 10.2.b te gaan.

Juridisch is toen de toets gedaan of het mogelijk was om onderhands met 1 partij in gesprek te gaan. Gedurende het gehele traject is zowel door de gemeenteadvocaat als door een extern adviesbureau geadviseerd of deze procedure juridisch mogelijk was. Hierop is bevestigend gereageerd zolang de partij zou blijven voldoen aan de uitgangspunten van de marktverkenning. In de marktverkenning stond immers ook duidelijk beschreven dat de gemeente de mogelijkheid had om over te gaan tot onderhandse verkoop aan de partij die zou voldoen aan de genoemde uitgangspunten.

Vervolgstappen in tijdslijn, communicatie en besluitvorming

- 1) Op 13 mei 2019 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente, Syntrus Achmea, IQNN en het Eschermuseum. Dit gesprek ging hoofdzakelijk over mogelijke financiële dekkingsbronnen, zoals het culturele fonds van ^{10.2.E} sponsering van de vijf grootste bedrijven in Den Haag en de door vml. wethouder De Mos toegezegde bijdrage vanuit de renovatie van het Binnenhof. Met zowel Syntrus Achmea/IQNN als het Eschermuseum werd afgesproken het voorstel dat ze aan vml. Wethouder de Mos hadden gedaan op papier te zetten.
- 2) Begin juni 2019 is gestart met het schrijven van een concept collegebesluit (BSD2019.262). Op 4 juni 2019 heeft IQNN de concept brief per mail gestuurd. Citaat uit deze concept brief: "Onze totale financiële exploitatie van Het Nieuwe Escher is gebaseerd op de vraagprijs voor het bestaande vastgoed die is opgenomen in het Coalitieakkoord. Wij gaan ervan uit dat die vast is, dus niet kan worden gewijzigd."
- 3) Op 7 juni 2019 is door Syntrus Achmea en IQNN de definitieve brief verstuurd. Deze brief was qua opbouw anders dan het eerder verstuurde concept en hierin werd de vraagprijs conform coalitieakkoord niet herbevestigd, maar ook hierin werd niet kenbaar gemaakt dat dit een discussiepunt was.
- 4) Op 11 juni 2019 heeft Syntrus Achmea gezamenlijk met IQNN hun plan gepresenteerd aan het college. De volgende dag is het collegebesluit (BSD/2019.262) aangeleverd. Gedurende het gehele traject is zowel door de gemeenteadvocaat als door een extern adviesbureau geadviseerd of deze procedure juridisch mogelijk was.
- 5) Op 19 juni 2019 heeft in de vml. Amerikaanse ambassade een perspresentatie plaatsgevonden. Zowel richting de pers als de raad is gecommuniceerd dat naar verwachting in het najaar 2019 helder zou worden of het inderdaad haalbaar was om het Eschermuseum binnen de gemeentelijke kaders in de ambassade te huisvesten.

Gesprekken met Syntrus en Eschermuseum

De periode daarna hebben de gesprekken zich gericht op de verdere uitwerking van het ontwerp, afstemming met Monumentenzorg en de RCE en de verdere uitwerking van de business case. Tijdens overleg tussen Syntrus, IQNN, het Eschermuseum en CVDH in september is nogmaals bevestigd door Syntrus dat zij konden voldoen aan de verkoopprijs van € ^{10.2.b} miljoen.

Ondanks dat zowel in de marktverkenning als in de gesprekken is aangegeven dat de gemeente geen garantie geeft ten aanzien van de subsidie die het Eschermuseum ontvangt, kwam bij Syntrus Achmea in september 2019 het besef dat de subsidie vanuit het Kunstenplan iedere 4 jaar door een onafhankelijke commissie wordt vastgesteld. Hierdoor zijn zij anders naar de business case gaan kijken. Ze gaven aan dat dit een groot effect heeft op hun business case, maar maakten niet concreet wat dit precies zou betekenen. Toen is afgesproken dat zowel Syntrus Achmea als het Eschermuseum op papier zou zetten welk effect dit zou hebben op de business case, zodat de gemeente kon beoordelen of hiermee alsnog werd voldaan aan de uitgangspunten van de marktverkenning.

Na de situatie op 1 oktober 2019, is er enige weken geen contact geweest tussen de gemeente en Syntrus. Syntrus gaf aan behoefte hebben aan een bestuurlijk overleg, alvorens ze de aangepaste business case zouden presenteren. Ze voelde in de periode met vml. wethouder de Mos voldoende bestuurlijk draagvlak voor dit project, en wilde weten of er nog steeds bestuurlijk draagvlak was. Op verzoek van Syntrus heeft er op 4 december 2019 een bestuurlijk overleg plaatsgevonden (in aanwezigheid van wethouder Bruines en wethouder van Asten) met een aantal bestuursleden van Syntrus. In dit gesprek is door de gemeente duidelijk gemaakt dat het Eschermuseum op deze plek van de stad nog steeds kan rekenen op bestuurlijk draagvlak.

Uiteindelijk heeft Syntrus 6 december jl. de gemeente per brief op de hoogte gesteld van de aangepaste voorwaarden. Deze wijken af van de eerdere gesprekken en correspondentie. De inhoud is juridisch getoetst, waarna de betrokken wethouders op 4 februari zijn geïnformeerd dat deze dermate afwijken van de uitgangspunten uit de marktverkenning, dat is geadviseerd om de gesprekken met Syntrus te beëindigen en zijn een aantal vervolgstappen benoemd:

- 1) Nieuwe marktverkenning Escher in de ambassade met aangepaste financiële kaders;
- 2) Openbare verkoop (zonder Escher) en selectie op kwaliteit van het plan;
- 3) Het pand (deels) in eigendom houden en vanuit de gemeente het Eschermuseum realiseren.

Op dit moment wordt een plan opgesteld hoe we alle betrokken partijen gaan inlichten over dit besluit (inclusief gemeenteraad). Dit zal ergens de komende twee weken plaats moeten vinden.

Brief Hotel & Leisure Development Int. B.V.

Gedateerd op 4 juli 2019 heeft de gemeente een brief ontvangen van Hotel & Leisure Development Int. B.V. (afgekort HLDI). Deze brief kwam uiteindelijk net aan het begin van het zomerreces ter beantwoording bij de CVDH. I.o.m. de bestuursadviseur van vml. wethouder De Mos is afgestemd dat deze brief door het reces niet binnen het gestelde termijn beantwoord zou worden. In samenspraak met onder andere de gemeenteadvocaat heeft de CVDH het conceptantwoord (voorzien van juridische parafen) begin september 2019 bij de bestuursadviseur van vml. wethouder De Mos aangeleverd. Medio oktober is vanuit CVDH bij desbetreffende bestuursadviseur navraag gedaan of de beantwoording daadwerkelijk is verzonden. Deze zou het uitzoeken en laten weten als nog actie nodig was. Het is ons niet duidelijk geworden waarom de brief uiteindelijk niet is gestuurd.

Vervolgens heeft HLDI een tweede brief gestuurd op d.d. 20 november 2019. De toon van deze brief was aanzienlijk steviger. Aangezien op dat moment ook bekend werd dat de vml. Amerikaanse ambassade onderdeel is van het onderzoek van de Rijksrecherche, is vanuit de gemeenteadvocaat en later ook Pels Rijcken geadviseerd te wachten met de definitieve beantwoording van deze brief. Wel heeft HLDI een ontvangstbevestiging ontvangen. De definitieve beantwoording wordt opgesteld in samenspraak met Pels Rijcken. Nadat de belangrijkste stakeholders (o.a. de raad, Syntrus Achmea, het Eschermuseum) zijn geïnformeerd, wordt HLDI ook per brief geïnformeerd.

Inhoudelijk kunnen wij de standpunten van HLDI niet plaatsen.

10.2.E

Van: 10.2.E
Verzonden: donderdag 27 februari 2020 12:26
Aan: 10.2.E ; 10.2.E
CC: 10.2.E ; 10.2.E ; 10.2.E
Onderwerp: concept brief marktpartijen marktverkenning vlm. Amerikaanse ambassade
Bijlagen: conceptbrief marktpartijen marktverkenning vml. Amerikaanse ambassade.docx

Hierbij de concept brief voor de marktpartijen.

Met vriendelijke groet,

10.2.E

Vastgoedadviseur

10.2.E

Gemeente Den Haag/ Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag
www.denhaag.nl

11.1

Stuurgroep verkoop vm AA

Van: 10.2.E

Verzonden: donderdag 19 maart 2020 21:31

Aan: 10.2.E ; 10.2.E ; 10.2.E

Onderwerp: Concept mail Saskia en Robert

Allen,

zie onderstaand conceptmail voor Saskia en Robert namens de stuurgroep. Graag jullie akkoord of aanvullingen.

Groet,

10.2.E

11.1

11.1



From: "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>
Sent: Fri, 20 Mar 2020 08:30:13 +0100
To: "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>
Cc: "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@den Haag.nl>
Subject: Re: Concept mail Saskia en Robert

11.1

Van: 10.2.E

Verzonden: vrijdag 20 maart 2020 08:28

Aan: 10.2.E

CC: 10.2.E; 10.2.E

Onderwerp: Re: Concept mail Saskia en Robert

De mail is prima zo, maar de brief zit er nog niet bij?

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 20 mrt. 2020 om 08:25 heeft 10.2.E <10.2.E@den Haag.nl> het volgende geschreven:

Allen,
paar kleine toevoegingen.
Groet,

10.2.E

11.1

11.1

From: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Sent: Fri, 20 Mar 2020 08:33:25 +0100
To: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Cc: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>; "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Subject: Re: Concept mail Saskia en Robert

Doc 348

Goede mail! 1 aanvulling vetgedrukt.

Met vriendelijke groet,

10.2.E

directeur Onderwijs en Cultuur

10.2.E

Gemeente Den Haag

Dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn

www.denhaag.nl

Directiesecretariaat

10.2.E

Op 20 mrt. 2020 om 08:25 heeft 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl> het volgende geschreven:

Allen,

paar kleine toevoegingen.

Groet,

10.2.E

Beste Saskia en Robert,

11.1

Graag jullie akkoord met deze te volgen lijn.

Met vriendelijke groet,

Stuurgroep verkoop vm AA

Van: 10.2.E

Verzonden: donderdag 19 maart 2020 21:31

Aan: 10.2.E ; 10.2.E ; 10.2.E

Onderwerp: Concept mail Saskia en Robert

Allen,

zie onderstaand conceptmail voor Saskia en Robert namens de stuurgroep. Graag jullie akkoord of aanvullingen.

Groet,

10.2.E

11.1

11.1

Met vriendelijke groet,

From: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Sent: Thu, 16 Apr 2020 11:21:38 +0100
To: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Cc: "10.2.E" <10.2.E@denhaag.nl>
Subject: BenW/2020.373
Attachments: 2020-04-15 HLDI aan Gem Den Haag Weth. S. Bruines inz vm Am Ambassade.pdf, ATT00001.htm

Doc 387

Beste collega's,

Onderstaande mail is bij Informatiebeheer als volgt ingeboekt:

Voor: weth. Bruines
Ontvangen: 15-04-2020
Afdoen voor: 14-05-2020
BenW/2020.373
Toegewezen aan: CvDH
Omdat ook IB deels thuis werkt, is er geen roze omslag toegevoegd, er volgt geen stuk op papier.

Met vriendelijke groet,

10.2.E

IDC, Informatiebeheer
Medewerker informatiebeheer
Werkdagen: 10.2.E 10.2.E 10.2.E 10.2.E 10.2.E

Van: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
Verzonden: donderdag 16 april 2020 10:09
Aan: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
Onderwerp: FW: Invulling vm Amerikaanse Ambassade

beste mensen,
willen jullie de bijgaande brief inboeken en toewijzen aan 10.2.E (CVDH)?

groet
secretariaat Bruines

Van: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
Verzonden: woensdag 15 april 2020 21:48
Aan: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
Onderwerp: Fwd: Invulling vm Amerikaanse Ambassade

Ha 10.2.E willen jullie de brief (bijlage) inboeken en toewijzen aan 10.2.E (CVDH)?

Verstuurd vanaf mijn telefoon

Begin doorgestuurd bericht:

Van: Saskia Bruines 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
Datum: 15 april 2020 om 17:22:19 CEST
Aan: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>, 10.2.E

<10.2.E [REDACTED]@denhaag.nl>, <10.2.E [REDACTED]@denhaag.nl>

Onderwerp: Doorst: Invulling vm Amerikaanse Ambassade

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

Van: <10.2.E [REDACTED]@lzivastgoed.nl>

Datum: 15 april 2020 om 17:16:19 CEST

Aan: Saskia Bruines <saskia.bruines@denhaag.nl>

Kopie: <10.2.E [REDACTED]@planet.nl>, <10.2.E [REDACTED]@10.2.E [REDACTED]> ,

Burgemeester <Burgemeester@denhaag.nl>

Onderwerp: Invulling vm Amerikaanse Ambassade

Gemeente Den Haag

T.a.v. de wethouder mevr. S. Bruines

Geachte mevrouw Bruines,

In de bijlage gelieve aan te treffen onze brief (slechts per mail) van heden in reactie op uw schrijven en mail van 2 maart jl., waarvan de inhoud voor zich spreekt.

Graag worden wij in de gelegenheid gesteld ons projectteam aan u te presenteren en onze plannen nader toe te lichten.

In afwachting van uw reactie, tekenen wij.

Met vriendelijke groet,

10.2.E [REDACTED]

Hotel & Leisure Development International BV

M 10.2.E [REDACTED]



HOTEL & LEISURE DEVELOPMENT INT. B.V.

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de Gemeente Den Haag
T.a.v. de wethouder mevr. S. Bruines
Postbus 12 600
2500 DJ DEN HAAG

Betreft openbare verkoop Amerikaanse Ambassade

Wassenaar 15 april 2020

Geachte College, geachte wethouder Bruines,

Uw brief van 01 april jl. hebben wij - per mail - in goede orde ontvangen.

Wij hechten eraan u dank te zeggen voor de inhoudelijke reactie op onze brieven van 4 juli 2019 en 20 november 2019 en bevestigen dat met de door u omschreven gang van zaken, onze bezwaren inzake de gevolgde procedure in het verleden, zijn weggevallen. De argumenten voor onze bezwaren zijn gelukkigerwijs weggevallen door eigen toedoen van de zelfbenoemde initiatiefgroep, zijnde de directie van het Eschermuseum en één der marktpartijen. We zijn nu weer waar wij gebleven waren.

Momenteel verkeert Nederland in zware tijden. De zorg voor de medemens eist alle aandacht en inzet op. Het maatschappelijk leven is om gezondheidsredenen grotendeels 'on hold' geplaatst.

Ook onze economie is gedeeltelijk stilgevallen. Het zijn extra zware tijden voor met name de culturele sector en de horecabranche. Musea en hotels worden zwaar getroffen en gaan in het post-corona tijdperk nog barre tijden tegemoet.

Ondanks de haperende economie en de wankel nabije toekomst hebben wij de overtuiging dat ons projectvoorstel, zoals ook eerder gepresenteerd en besproken in de expertmeetings, met enkele wijzigingen vanwege de actualiteit, veelal zal overeenkomen met de door uw College geformuleerde uitgangspunten.

Ook voor ons ligt hier momenteel een enorme uitdaging!

Wij denken overigens nog steeds dat op onze intentie om een minimaal beroep te doen op structurele subsidiemogelijkheden, zoals in 2019 herhaaldelijk door ons aangegeven, een haalbare business case is op te bouwen.

-2-

10.2.E

10.2.E 10.2.E

T 10.2.E

10.2.E

10.2.E Wassenaar

T 10.2.E



HOTEL & LEISURE DEVELOPMENT INT. B.V.

- 2 -

Wij zouden het op prijs stellen nu een eerlijke kans te krijgen, onze plannen toe te lichten en verder uit te werken en zijn graag bereid ons nader aan u te presenteren, uiteraard pas zodra de Corona-omstandigheden daar de ruimte voor geven.

In het vertrouwen op een positieve reactie, tekenen wij.

Met vriendelijke groet,

Hotel & Leisure Development International b.v.

mede namens ^{10.2.E} Architecten Amsterdam

10.2.e

10.2.E

10.2.E 10.2.e

10.2.E

Van: 10.2.E
Verzonden: maandag 20 april 2020 11:01
Aan: 10.2.E
Onderwerp: BOV vervolg Amerikaanse ambassade tijdens corona crisis
Bijlagen: BOV vervolg Amerikaanse ambassade tijdens corona crisis.docx

Ik mail het je nu vast. Zie bijlage

10.2.E

Van: 10.2.E
Verzonden: vrijdag 8 mei 2020 09:54
Aan: Saskia Bruines; Boudewijn Revis; Robert van Asten; 10.2.E ; 10.2.E ; 10.2.E
10.2.E ; 10.2.E
Onderwerp: BO Amerikaanse ambassade
Bijlagen: BO 11 mei 2020 vervolgstappen herontwikkeling vml.pdf

Beste allen,

Hierbij de memo voor bestuurlijk overleg Amerikaanse ambassade a.s. maandag.

Met vriendelijke groet,

10.2.E

Vastgoedadviseur

10.2.E

Gemeente Den Haag/ Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag
www.denhaag.nl

10.2.E

Van: 10.2.E
Verzonden: vrijdag 12 juni 2020 12:03
Aan: 10.2.E ; 10.2.E ; 10.2.E ; 10.2.E ; 10.2.E ; 10.2.E ;
10.2.E ; 10.2.E
Onderwerp: Memo SG AA dinsdag 16 juni
Bijlagen: Memo SG 16062020 stand van zaken vml Amerikaanse ambassade.pdf

Beste allen,

Hierbij de memo ter bespreking a.s. dinsdag.

Met vriendelijke groet,

10.2.E

Vastgoedadviseur

10.2.E

Gemeente Den Haag/ Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag
www.denhaag.nl

10.2.E

Van: 10.2.E
Verzonden: woensdag 8 juli 2020 11:11
Aan: 10.2.E ; 10.2.E ; 10.2.E ; 10.2.E ; 10.2.E ; 10.2.E ;
10.2.E
Onderwerp: SG AA memo
Bijlagen: Memo SG 9 juli 2020 def.docx

Beste allen,

Hierbij de memo voor de SG morgen. 10.2.E is met vakantie en Saskia wordt vervangen door 10.2.E

Met vriendelijke groet,

10.2.E

Vastgoedadviseur

10.2.E

Gemeente Den Haag/ Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag
www.denhaag.nl

10.2.E

Van: 10.2.E
Verzonden: maandag 13 juli 2020 09:16
Aan: 10.2.E ; 10.2.E ; 10.2.E ; 10.2.E ; 10.2.E ; 10.2.E ;
 10.2.E
Onderwerp: DEF memo BO AA
Bijlagen: Memo SG AA 9 juli 2020 DEF.docx
Urgentie: Hoog

Hoi allen,

Hierbij de definitieve versie.

10.2.E mailde nog:

As ik het plat sla komt het erop neer dat er nu te weinig geld is vrijgemaakt om Esscher als eis op te nemen bij de openbare verkoop. Maar als wens kan het nog steeds onderdeel zijn van het programma van eisen en wensen. Met een systematiek waarbij punten worden toegekend aan eisen en wensen, en aan de hand van dat puntentotaal wegen we inzendingen. Ik neem aan dat we die systematiek van wensen en eisen nu verder uitwerken? Een van de eisen is dan bijdrage aan Museumkwartier, een van de wensen Esscher.

Als wij een procedure gaan doorlopen zonder Escher is de kans nihil dat Escher er wel uit komt. Een procedure met Escher is hoogstwaarschijnlijk een aanbesteding waarbij we het PvE, huurvoorwaarden e.d. meegeven, maar ook afspraken maken over wat als het museum de huur niet meer kan betalen. Dat doen we niet in een algemene procedure.

@ 10.2.E / 10.2.E lukt het jou om dit voor 11 uur te lezen nog te reageren? Ik moet het om 11 uur echt gaan versturen.

Met vriendelijke groet,

10.2.E

Vastgoedadviseur

10.2.E

Gemeente Den Haag/ Centrale Vastgoedorganisatie
 Postbus 16460
 2500 BL Den Haag
www.denhaag.nl

10.2.E

Van: 10.2.E
Verzonden: donderdag 16 juli 2020 10:01
Aan: 10.2.E; 10.2.E; 10.2.E
CC: 10.2.E
Onderwerp: RE: samenvatting overleg met Saskia
Bijlagen: memo scenario's AA.docx

Urgentie: Hoog

Goedemorgen Saskia, 10.2.E en 10.2.E

Gister hebben 10.2.E 10.2.E 10.2.E en ik met Saskia gesproken. Onderstaand een samenvatting van ons gesprek. In de bijlage een eerste aanzet voor de memo voor Saskia. Planning is dat zij morgen gaat bellen naar de andere wethouders. Willen jullie vandaag aanvullen?

Groeten,

10.2.E

Van: 10.2.E
Verzonden: donderdag 16 juli 2020 09:15
Aan: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>; 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>; 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
CC: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
Onderwerp: samenvatting overleg met Saskia

Hoi 10.2.E 10.2.E en 10.2.E

Hierbij een korte samenvatting van het overleg gister. Mochten jullie een andere interpretatie hebben, hoor ik het graag:

- 11.1 een aanbestedingsprocedure starten met Escher als harde voorwaarde;
- Ze realiseert zich dat de kans reëel is dat dit leidt tot een tekort op de verkoopprijs, maar kiest ervoor om dit, als dit zich voordoet, op dat moment te dekken;
- Hiermee laat zij de beoogde verkoopopbrengst uit het coalitieakkoord los;
- Doel van de aanbesteding is naast Escher als harde voorwaarde, de hoogste opbrengst;
- Hierdoor zijn we ons bewust dat de kans aanwezig is dat de tweede functie een kantoor of andere functie wordt die niet bijdraagt aan de versterking van het Museumkwartier, maar dat wordt gecompenseerd door de realisatie van het Escher Museum;
- Saskia gaat dit bespreken met de overige leden van het college. Hiervoor heeft zij een puntsgewijs overzicht nodig van de opties: aanbesteding met Escher, aanbesteding/tender zonder Escher en verkoop voor hoogste prijs. Dit stel ik op en stuur ik jullie in concept.

Ik stel voor dat ik 10.2.E en 10.2.E deze mail doorstuur en hen meeneem in de concept memo voor Saskia. De rest van de PG informeer ik als we een terugkoppeling hebben van Saskia.

Groeten,

10.2.E

10.2.E

Van: 10.2.E
Verzonden: maandag 5 oktober 2020 11:38
Aan: 10.2.E ; 10.2.E ; 10.2.E ; 10.2.E ; Saskia Bruines; 10.2.E ; 10.2.E
10.2.E ; Robert van Asten
CC: 10.2.E
Onderwerp: Bestuurlijk overleg vml. Amerikaanse ambassade
Bijlagen: BOV 6 oktober memo vervolg vml Amerikaanse ambassade.pdf

Beste allen,

Hierbij de memo voor het overleg morgen m.b.t. de vml. Amerikaanse ambassade.

Met vriendelijke groet,

10.2.E

Vastgoedadviseur

10.2.E

Gemeente Den Haag/ Centrale Vastgoedorganisatie
Postbus 16460
2500 BL Den Haag
www.denhaag.nl

10.2.E

Van: 10.2.E
Verzonden: vrijdag 9 oktober 2020 11:10
Aan: 10.2.E
CC: 10.2.E; 10.2.E; 10.2.E; 10.2.E; 10.2.E
Onderwerp: RE: Museumkwartier en het Herstelfonds

Veel dank, 10.2.E
 Ik zorg dat het er op deze manier in komt.

Groet, 10.2.E

Van: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
Verzonden: vrijdag 9 oktober 2020 10:05
Aan: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
CC: 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>; 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>; 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>; 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>; 10.2.E <10.2.E@denhaag.nl>
Onderwerp: Museumkwartier en het Herstelfonds

Hallo 10.2.E

Na veel overleg met de stuurgroep van de AA en in overleg met 10.2.E zou ik je willen vragen de volgende bullet toe te voegen aan de tekst voor de 'Binnenstadsaanpak' in het Herstelfonds.

Samen met culturele instellingen en andere organisaties wordt gewerkt aan de ontwikkeling en versterking van het Museumkwartier.

Bij de verkoop van de voormalige Amerikaanse ambassade wordt gezocht naar een nieuwe eigenaar die kan bijdragen aan de versterking van het Museumkwartier.

Het is belangrijk om hier niet specifiek een investering voor Escher te noemen omdat het nog niet duidelijk is wat de bestuurlijke lijn ten aanzien van Escher is.

Bovengenoemde tekst is bijna letterlijk de tekst uit het collegeakkoord.

Motivatie:

We hebben te maken met een exploitatietekort en een vastgoedtekort op de dekking van Escher naar de AA.

Het exploitatietekort is gedekt, het vastgoedtekort niet.

Met die boodschap gaat Saskia Bruines in gesprek met het college.

Anderzijds proberen we natuurlijk te zoeken naar dekking.

Vanuit het Corona herstellfonds wordt mogelijk 10.2.B miljoen bestemd voor impulsen in de binnenstad.

Een groot deel van deze middelen hebben al een bestemming, er zou slechts een beperkt deel kunnen worden gealloceerd voor Escher.

We halen dus slechts een beperkt deel van de dekking uit dit herstellfonds.

Daarmee is het gesprek dat Saskia met haar collega's voert hetzelfde, er is een dekkingstekort op het vastgoed.

We kunnen bovengenoemde algemene tekst opnemen in het Herstelfonds en we hebben aparte uitgebreide notitie gemaakt waarin de financiële casus van de verplaatsing van Escher naar de voormalige Amerikaanse Ambassade volledig is uitgewerkt. Deze kan Saskia dan bespreken met het college.

Heb je zo voldoende informatie 10.2.E ?

Anders kun je me altijd bellen.

@ 10.2.E De uitvoering van het nieuwe plan van aanpak voor Het Museumkwartier is ook opgenomen in het Herstelplan onder de bullet:

- **Als rode lijn door alle acties heen promoten we het concept van meerdere onderscheidende en karakteristieke stadcentra en specifiek het Haags Museumkwartier, naast de traditionele Haagse binnenstad.**

Hier is 10.2.E.b voor gedacht voor een periode van 4 jaar.

Met vriendelijke groet,

10.2.E

10.2.E

E: 10.2.E [@denhaag.nl](mailto:10.2.E@denhaag.nl)

M: 10.2.E

ESCHER IN DE AMBASSADE
DELFTS BLAUW IN KONINKLIJK PALEIS
INDICATIEVE EXPLOITATIEBEREKENING

AAN: Gemeente Den Haag
T.A.V.: 10.2.E
KOPIE AAN: 10.2.E
DATUM: 16 oktober 2015
VAN: 10.2.E en 10.2.E
BETREFT: Indicatieve exploitatieberekeningen Escher in de Ambassade en
Delfts Blauw in Koninklijk Paleis (**conceptversie 1.0**)
PAGINA'S: 7

ALGEMEEN

Op 17 september 2015 verleende u ons een opdracht tot het opstellen van een indicatieve exploitatierekening Museumkwartier Den Haag. Deze rekenexercitie omvat twee onderdelen: ten eerste de verplaatsing van het Escher museum in het Paleis naar wat nu de Amerikaanse ambassade is en ten tweede het opnieuw invullen van het Paleis met bijvoorbeeld de Delfts Blauw collectie van het Gemeentemuseum. Het doel van de rekenexercitie is om het Gemeentemuseum als initiatiefnemer en de gemeente Den Haag als mede financier een eerste indicatie te geven van de structurele financiële effecten.

Belangrijk om op te merken is dat de berekeningen die als bijlage bij dit memo zijn opgenomen een indicatief karakter dragen. Een meer onderbouwde berekening is mogelijk als het inhoudelijke concept van de beide plannen bekend is. Op basis van de inhoudelijke concepten kunnen de ruimtelijke, organisatorische en programmatische consequenties in financieel opzicht preciezer in beeld worden gebracht.

De berekeningen zijn in een goede afstemming met het museum en vertegenwoordigers van de gemeente tot stand gekomen. Wij hebben de aangereikte uitgangspunten en becijferingen besproken, getoetst en aangevuld en denken dat deze als vertrekpunt bestempeld kunnen worden. Als model is de bestaande rekeningstructuur van het Gemeentemuseum gehanteerd. Hierna worden de belangrijkste waarnemingen benoemd, in een separate notitie zijn de becijferingen op postniveau waar nodig van een korte toelichting voorzien.

Conclusie is dat er aan de dubbele verplaatsing structureel hogere exploitatielasten zijn verbonden. Hier staat tegenover dat de bezoekomvang voor Den Haag substantieel kan toenemen, van nu ca. 130.000 tot straks tussen de 250.000 en 270.000 bezoeken, ongeveer een verdubbeling. Dit laatste is onder meer van belang omdat onze berekeningen betrekking hebben op de bedrijfseconomische aspecten van de musea. De maatschappelijke baten voor de stad die de substantiële toename van het bezoek tot gevolg zal hebben maken hiervan geen onderdeel uit.

Voor de incidentele kosten voor verbouwing en herinrichting zullen additionele middelen gevonden moeten worden.

ESCHER IN DE AMBASSADE

EXPLOITATIE ESCHER IN DE AMBASSADE

De financiële hoofdconclusie is dat het betrekken van 'een groter huis' voor de Escher collectie en presentaties voor de exploitatie -per saldo- aanvullende financiële middelen zal vergen tot een bedrag van ca. **10.2 €0.2.b** bij een bezoekomvang van 200.000.

Hoofdoorzaken hiervoor zijn: versterking van de organisatie, hogere huisvestingslasten als gevolg van de verdubbeling van de oppervlakte, de stijging van de afschrijvingslasten als gevolg van de in het interieur/de inrichting te plegen investeringen en het wegvallen van de huur- en onderhouds-component in het gemeentelijk subsidie omdat die delen bij het Paleis achter blijven.

Een deel van de kostenstijging kan opgevangen worden door hogere inkomsten uit een verhoging van de entreeprijs en de vergroting van het publieksbereik en de daaruit voortvloeiende opbrengsten uit winkel, terras, café-restaurant. In 2014 ontving het Paleis 130.000 bezoeken en voor dit jaar wordt opnieuw een stijging voorzien. In de ambassade setting is het groeidoel 200.000. Gelet op de al jaren gaande groei in het bezoek (van 70.000 richting 140.000) lijkt het groeidoel in de nieuwe omgeving een realistisch streven. Zoals eerder aangegeven is de haalbaarheid hiervan afhankelijk van nog te maken keuzes met betrekking tot het te kiezen concept en de programmering.

INVESTERING ESCHER IN DE AMBASSADE

Uitgangspunt van de demarcatie voor de investeringen in het gebouw is dat het pand klaar is om het museum te huisvesten: ergo strippen van de huidige kantoorfunctie en het creëren van ruimten en condities die geschikt zijn voor de museale functies. De (incidentele) financiering van deze (werktuig)bouwkundige inspanningen ligt voor een deel buiten de exploitatie van het museum, in die zin dat deze kosten geen directe relatie hebben met de voor dit soort organisaties geldende gemeentelijke en ook hier gehanteerde huurprijs van **10.2.B** /m2.

Een tweede huurtarief dat genoemd wordt is **10.2.B** /m2. De huurlasten en het voorspelde resultaat nemen hierdoor met een bedrag van **10.2.B** in negatieve zin uiteraard, toe. Deze variant heeft in de berekening de toevoeging 2 gekregen. Voor de (museale) herinrichting is, inclusief de aanschaf van een aantal kunstwerken, een eerste raming opgezet die sluit op **10.2.B** mln, zie bijlage. De (incidentele) financiering hiervan is buiten beschouwing gebleven, wel zijn de aan de herinrichting verbonden afschrijvingslasten in de exploitatie opgenomen zodat op termijn het museum tijdig tot noodzakelijke vervangingen kan overgaan. Wij vinden dat essentieel voor een duurzame bedrijfsvoering.

DELFTS BLAUW IN KONINKLIJK PALEIS

EXPLOITATIE DELFTS BLAUW IN HET PALEIS

Het concept voor de nieuwe exploitatie is nog niet uitgekristalliseerd; de aangereikte optie is Delfts Blauw, maar een inbedding van Delfts Blauw in een meer Koninklijke opzet of entourage zou het publieksbereik kunnen versterken. De financiële hoofdconclusie is dat een nieuwe invulling van het Paleis met de Delfts Blauw collectie en presentatie voor de exploitatie -per saldo- aanvullende financiële middelen zal vergen tot een bedrag van ca.

10.2.B.2.b

De hoofdoorzaken hiervoor zijn: afnemende inkomsten door verlaging van het entreetarief, een kleinere bezoekomvang (halvering) en het wegvallen binnen de Paleisbegroting van de exploitatiecomponent die met het Eschermuseum meeverhuist. Voorshands kan niet uitgegaan kan worden van een zelfde publieksbereik als bij Escher. De exploitatie is daarom gebaseerd op een bezoekomvang van 70.000. Of en in hoeverre deze ambitie haalbaar is hangt o.a. af van het nog uit te werken concept voor dit nieuwe museum.

INVESTERING DELFTS BLAUW IN HET PALEIS

De herinrichting van het Paleis met de Delfts Blauw collectie kan wat collectie betreft vrijwel geheel vanuit de bestaande exploitatie van het Gemeentemuseum plaatsvinden. Omdat het nieuwe exploitatieconcept inhoudelijk nog uitgewerkt moet worden lijkt het ons verstandig om voor de herinrichting een stelpost op te nemen in de ordegrrootte van

10.2.B.2.b

De (incidentele) financiering hiervan is buiten beschouwing gebleven, wel zijn de aan de herinrichting verbonden afschrijvingslasten in de exploitatie opgenomen zodat op termijn het museum tijdig tot noodzakelijke vervangingen kan overgaan. Wij vinden dat essentieel voor een duurzame bedrijfsvoering.

Wij hopen u met deze rapportage het gewenste inzicht te hebben gegeven en zijn graag bereid tot een nadere mondelinge toelichting.

Met vriendelijke groet,

10.2.E

10.2.E

TOELICHTING OP POSTNIVEAU

1. Escher in de ambassade

A.1 Publieksinkomsten

De entreprijs is verhoogd van 10.2.B naar 10.2.B. De bezoekomvang is op 200.000 gecalculeerd. Verondersteld mag worden dat in de eerste periode (1 tot 2 jaar) veel bezoek ook uit nieuwsgierigheid zal voortkomen, daarna zal ook het buitenlands bezoek moeten gaan toenemen (dit vergt enige aanlooptijd); later kan nog overwogen worden om de Museumkaart van toepassing te laten zijn. Het budgettaire effect daarvan is beperkt: de kaart verhoogt de bezoekomvang maar laat, door het afdrachtmodel waarbij een deel van de entreprijs wordt vergoed, de gemiddelde opbrengst per bezoeker dalen. De opbrengsten uit de fotoshoot zijn naar rato van de bezoekomvang verhoogd. De directe opbrengsten maken hierdoor een aanmerkelijke stap opwaarts, van ca. 10.2.B mln. naar 10.2.B.

A.2 Sponsoring

Verwezen wordt naar B.4.2, bijdragen uit private middelen.

A.3 Overige inkomsten

Deze post betreft rondleidingen en workshops en is verhoogd van 10.2.B naar € 10.2.B de mogelijkheden in het nieuwe gebouw zullen ruimer ingevuld kunnen worden.

A.4 Diverse inkomsten

De pacht voor de winkel is verhoogd van 10.2.B nu naar 10.2.B dit in relatie tot de beschikbare ruimte (wordt verdubbeld) en de hogere bezoekomvang. De pacht voor de café-restaurant functie is aanmerkelijk verhoogd, van 10.2.B nu tot 10.2.B. In de nieuwe situatie ziet het museum, naast de dagcatering voor bezoekers een aantrekkelijk terras aan de Korte Voorhout voor zich, alsmede een restaurant. Verhuur zalen; alhoewel de lay out van het gebouw nog niet bekend is mag met deze locatie en functie een verhuur op het niveau van het Paleis als realistisch gezien worden.

Bijdragen

B.3.1 Subsidie gemeente Den Haag, exploitatie. In het huidige subsidie is een bedrag van 10.2.B geormerkt als exploitatiecomponent. Dit deel 'verhuist mee' naar de ambassade locatie en zorgt daarmee voor een gat in de exploitatiebegroting van het Paleis.

B.3.1 en Subsidie gemeente Den Haag, onderhoud en huur. In het huidige subsidie zijn de twee posten van 10.2.B en 10.2.B bestemd voor onderhoud en huur van het Paleis; deze twee posten verhuizen niet mee en blijven voor het Paleis bestemd.

B.4.2 Bijdragen private middelen; zie ook A.2 Sponsoring; het moet in de nieuwe situatie mogelijk zijn private middelen binnen de exploitatie te trekken, dit kunnen ook bijdragen aan tentoonstellingen zijn. Als doel is een bedrag van 10.2.B opgenomen.

C.1/D1 Beheer- en activiteitenlasten personeel

De exploitatie van het Paleis en Escher in de ambassade zal vanuit twee entiteiten plaatsvinden; evenwel ligt het in de rede om een aantal functies te combineren of

personele unies te vormen. In ieder geval is nu al uitgegaan van één directievoering over beide organisaties. Escher in de ambassade vergt een ruimere personeelsinzet; toegevoegde versterkingen zijn: een manager operations/hoofd presentatie en tentoonstellingen, een coördinator museumwinkel, een hoofd facilitaire zaken, een medewerker reserveringen en een medewerker financiën. De kosten stijgen hierdoor met ca. 10.2B2.b De exacte uitwerking en formatieve omvang per functie zal in een vervolgstadium nader uitgewerkt moeten worden.

C.2 Beheerlasten materieel

Voor de huur is het binnen de gemeente Den Haag gangbare tarief voor een instelling als deze aangehouden, zijnde 10.2.B /m2. Het Gemeentemuseum hanteert voor de overige huisvestingslasten (energie, schoonmaak, zakelijke lasten etc.) een ervaringscijfer van 10.2.B /m2. Uitgaande van een te huren oppervlakte van 5000 m2 leidt dat tezamen tot een huisvestingspost van 10.2.B Een tweede tarief betreft een m2 prijs van 10.2.B Bij een oppervlakte van 5000 m2 en gelijkblijvende overige huisvestingslasten wordt de huisvestingspost 10.2.B Deze variant wordt in de berekening aangeduid als Escher in de Ambassade 2.

Gebruikersonderhoud gebouwen, voor museale gebouwen in Den Haag is met een gemiddeld bedrag van 10.2.B /m2 gerekend, bij 5.000 m2 leidt dat tot een post van € 10.2.b

Onder het kopje bedrijfsvoering is een bedrag per werkplek/medewerker opgevoerd van 10.2.B bij 13 fte leidt dat tot een bedrag van 10.2.B

In de huidige begroting is voor afschrijvingen een bescheiden 10.3B2.b opgenomen. Met de herinrichting in het vooruitzicht is het van belang op termijn de inrichting weer op het goede niveau te kunnen vervangen, op grond van een eerste investeringsraming en afschrijvingschema is de afschrijvingscomponent in de exploitatie op 10.3B2.b gesteld.

D.1. Activiteitenlasten personeel

De belangrijkste personeelsmutaties zijn hiervoor al bij C.1 beschreven. Uitgaande van een zesdaagse openstelling is een capaciteitsberekening voor de publieksopvang opgesteld en zijn de hogere kosten daarvan in de berekening opgenomen.

D.2 Activiteitenlasten materieel

In het tentoonstellingsbudget zijn ook kosten voor rechtenafdracht, nu ca. 10.3B2.b en het onderhoud van de tentoonstelling opgenomen. Het feitelijk beschikbare tentoonstellingsbudget is daarom feitelijk fors lager. Het is aannemelijk dat de kosten voor rechten en onderhoud in de nieuwe situatie hoger zullen uitvallen. Deze post is ten opzichte van de realisatie 2014 verdubbeld, zodat er ook ruimte overblijft als tentoonstellingsbudget dat dan mogelijk als matching fund kan dienen met het te veroveren sponsorbedrag. Voor communicatie en PR is 10% van de publieksinkomsten als norm aangehouden. Daarmee is gekozen voor een gemiddelde insteek.

Resultaat

Uitkomst van de exploitatieberekeningen is bij een bezoekomvang van 200.000 een tekort van 10.3B2.b In variant 2, bij een huurprijs van 10.2.B /m2 wordt het tekort 10.2.B Hierbij moet in beide gevallen aangetekend worden dat bijdragen van de gemeente Den Haag voor onderhoud en huur niet zijn opgenomen en dat de bijdrage in de exploitatie betrekking heeft op de huidige situatie in het Paleis, niet op de nieuwe situatie in de

ambassade. Bij een bezoekomvang van 175.000 komt, bij gelijk blijvende kosten, het berekende tekort uit op ongeveer 10.2.B respectievelijk 10.2.B

2. Delfts Blauw in Koninklijk Paleis

A.1 Publieksinkomsten

Een entreprijs voltarief van 10.2.B leidt tot een gemiddelde netto entreeopbrengst van

10.2.B Bij een gestelde bezoekomvang van 70.000 ontstaat een opbrengst van

10.2.B Omdat zowel het tarief als het aantal bezoeken lager is, en de post fotoshoot vervalt, komt deze post ongeveer 10.2.B lager uit dan in de huidige Escher situatie.

A.2 Sponsoring

Verwezen wordt naar B.4.2, bijdragen uit private middelen.

A.3 Overige inkomsten

Deze post is naar rato van de publieksomvang neerwaarts bijgesteld.

A.4 Diverse inkomsten

Pacht winkel, de huidige pacht, groot 10.2.B is verlaagd vanwege de verkleinde bezoekomvang.

Pacht café; de bestaande omvang is iets verlaagd, wellicht is in de nieuwe situatie een gekoppelde exploitatieafpraak met Escher in de ambassade mogelijk.

Verhuur zalen, ongewijzigd gehandhaafd, de attractiewaarde van de zalen in het Paleis blijven ongewijzigd.

Bijdragen

B.3.1 Subsidie gemeente Den Haag, exploitatie. In het huidige subsidie aan Escher is een bedrag van 10.2.B geormerkt als exploitatiecomponent. Dit deel 'verhuist mee' naar de ambassade locatie en zorgt daarmee voor een gat in de exploitatiebegroting van het Paleis.

B.3.1 Subsidie gemeente Den Haag, onderhoud en huur. In het huidige subsidie aan Escher zijn twee posten van 10.2.B en 10.2.B bestemd voor onderhoud en huur van het Paleis; deze twee posten verhuizen niet mee en blijven voor het Paleis bestemd.

B.4.2 Overige bijdragen uit private middelen; zie ook A.2 Sponsoring; het moet in de nieuwe situatie mogelijk zijn private middelen binnen de exploitatie te trekken, dit kunnen ook bijdragen aan tentoonstellingen zijn. Als doel is een bedrag van 10.2.B opgenomen.

C.1 Beheerlasten personeel

De totale lasten komen iets lager uit dan het huidige exploitatieniveau, mede door de verdeling van de directielasten over twee exploitaties.

C.2 Beheerlasten materieel

De post afschrijvingen is verhoogd van de bestaande 10.2.B naar 10.2.B De reden hiervoor is de raming van een investeringsbedrag voor de inrichting van het nieuw te ontwikkelen concept in het Paleis. Die investeringshoogte is als stelpost op 10.2.B bepaald.

D.1. Activiteitenlasten personeel

Deze post komt aanmerkelijk, ca. 10.3B2.b lager uit dan de huidige realisatie met de Escher exploitatie. Oorzaken hiervoor zijn verlaging van het tentoonstellingsbudget van € 10.2.b naar 10.2.B mogelijk gemaakt door het wegvallen van rechtenafdracht en verlaging van het marketing en PR budget. Dat budget is gesteld op 12% van de directe publieksinkomsten. Aantekening hierbij is wel dat een nieuw profiel in het Paleis ook in de markt gezet moet worden. Hiervoor zijn tijdelijk additionele marketing en PR-inspanningen gewenst.

Resultaat

Uitkomst van de exploitatieberekeningen is, bij een bezoekomvang van 70.000, een tekort van 10.2B2.b Hierbij moet aangetekend worden dat een bijdrage van de gemeente Den Haag in de exploitatie niet is opgenomen. Bij een bezoekomvang van 50.000 komt, bij gelijk blijvende kosten, het berekende tekort uit op ongeveer 10.2.B

Aan
wethouder Bruines, wethouder Van Asten en wethouder Mulder

Datum
29 januari 2021

Onderwerp
tussentijdse s.v.z. vml. Amerikaanse ambassade

MEMO

Afzender
10.2.E
Dienst
Centrale Vastgoedorganisatie
Afdeling
Vastgoed Portefeuille Management
Doorkiesnummer
10.2.E
E-mailadres
10.2.E@denhaag.nl

Beste Saskia, Robert en Anne,

Tijdens het laatste bestuurlijk overleg op 1 december 2020 is de memo besproken waarin de financiële consequenties zijn benoemd van het uitzetten van een tender/ aanbesteding waarbij het uitgangspunt is dat het Escher Museum in de vml. Amerikaanse ambassade wordt gehuisvest.

Kort samengevat stelt ons dat voor onderstaande financiële uitdaging:

Om het Escher museum mogelijk te maken op deze plek, is de bandbreedte van de verwachte benodigde incidentele financiële bijdrage van de gemeente als volgt:

	Reëel	Maximaal
Verkoopprijs (incidenteel)	10.2.B.2.b	10.2.B
Bijdrage aan Escher (incidenteel)	10.2.B	10.2.B
Totaal	10.2.B	10.2.B

Daarnaast is een structurele garantstelling nodig voor een periode van 20 jaar, waarvan alleen gebruik wordt gemaakt als het Escher Museum de huur niet zelf kan voldoen (inschatting kans van optreden 50%):

	Reëel	Maximaal
Huurgarantie (structureel/ totaal)	10.2.B.2.b	10.2.B
Kans 50%	10.2.B	10.2.B

Reële verwachting is dat totaal 10.2.B miljoen euro nodig is. Risico is dat het budget oploopt tot maximaal 10.2.B miljoen euro. Er is momenteel 10.2.B miljoen gereserveerd vanuit REIS en programmering Binnenhof. Aanvullend is een dekking nodig tussen 10.2.B en 10.2.B miljoen euro. Het deel aangaande de garantiestelling (reëel 10.2.B miljoen en maximaal 10.2.B miljoen) in deze bedragen beslaat een periode van 20 jaar, waardoor dit neerkomt op 10.2.B tot 10.2.B structureel per jaar gedurende 20 jaar.

Tijdens dit overleg is afgesproken dat vanuit Cultuur zou worden onderzocht of er mogelijkheden zijn om een bijdrage aan dit tekort te leveren.

Stand van zaken budget Cultuur

Aangezien binnen de reguliere cultuurbegroting geen ruimte zit, wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn om budget te creëren door vastgoed te verkopen. Dit met het uitgangspunt dat de boekwinst wordt gebruikt om een tekort voor de ontwikkeling van Escher in de ambassade af te helpen dekken. Deze inzet van de boekwinst voor dit specifieke doel in plaats van ten gunste van de algemene middelen vereist overigens instemming van het gehele college en mogelijk van de raad. Op dit moment is de omvang van deze boekwinst nog onbekend.

Er dient rekening gehouden te worden dat een beroep op voorjaarsnota / retraits nodig zal zijn voor de benodigde afdekking van de risico's.

Verlenging tijdelijk beheer vml. Amerikaanse ambassade/ West Den Haag

De gemeente heeft vanuit 10.2.E en West Den Haag het verzoek gekregen het tijdelijk beheer te verlengen tot eind 2021. Zekerheid over deze verlenging is voor hun van belang zodat zij de programmering voor dit jaar kunnen vastleggen. Voordeel voor de gemeente is dat zij uitgaande van deze verlenging de kosten voor de nuts voor hun rekening willen nemen per 1 januari 2021. In 2020 betaalden zij een bijdrage van 10.2.B De uiteindelijke kosten over 2020 bedroegen €

10.2.b

Een verlenging van het tijdelijk beheer tot en met eind 2021 is geen belemmering voor het traject van tender / aanbesteding gezien het daarmee gemoeide tijdspad.

Aan

wethouder Bruines, wethouder Mulder en wethouder Van Asten

MEMO

Afzender

10.2.E

Dienst

Centrale Vastgoedorganisatie

Afdeling

Vastgoed Portefeuille Management

Doorkiesnummer

10.2.E

E-mailadres

10.2.E @denhaag.nl

Datum

11 februari 2021

Onderwerp

vml. Amerikaanse ambassade

Beste Saskia, Anne en Robert,

Gevraagd is om inzichtelijk te maken welke scenario's mogelijk zijn en bestuurlijk is gevraagd om ook de verkoop aan IQNN hierin op te nemen. Hieronder de 3 scenario's die worden toegelicht in deze notitie:

- 1) Verkoop d.m.v. een openbare procedure van de vml. Amerikaanse ambassade met Escher;
- 2) Verkoop aan IQNN;
- 3) Ontwikkeling in eigendom van de gemeente met Escher.

Voor alle scenario's geldt dat in de begroting is opgenomen een te realiseren netto opbrengst van € 10.2.b mln.

1) Verkoop d.m.v. een openbare procedure van de vml. Amerikaanse ambassade met Escher

In de notitie geschreven voor het bestuurlijk overleg d.d. 27 november 2020 staat uitgebreid toegelicht welk budget nodig is voor deze variant. Hieronder wordt dit kort samengevat:

Het huisvesten van het Escher Museum in de ambassade blijkt een ingewikkelde opgave. Uit de twee marktverkenningen is veel informatie opgehaald. Voor het uitzetten van deze variant is voor onderstaande zaken budget nodig:

- a) Verkoopprijs – incidenteel circa 10.2.B tot 10.2.B miljoen;
- b) Huurgarantie - structureel 10.2.b tot € 10.2.b per jaar;
- c) Uitbreiding op bestaande bouw (geen budget- uitgangspunt bestaan van uitbreiding met circa 1.000 m2);
- d) Aanvullende kosten voor het Escher Museum – incidenteel 10.2.B tot 10.2.B miljoen.

Totale benodigde dekking

Om het Escher museum mogelijk te maken op deze plek, is de bandbreedte van de verwachte benodigde incidentele financiële bijdrage van de gemeente totaal 10.2.B tot 10.2.B (optelsom van a) verkoopprijs en d) aanvullende kosten Escher) miljoen.

Daarnaast is een structurele garantstelling nodig, waarvan alleen gebruik wordt gemaakt als het Escher Museum de huur niet zelf kan voldoen (inschatting kans van optreden 50%). Het deel aangaande de garantstelling (reëel 10.2.B miljoen en maximaal 10.2.B miljoen) beslaat een periode van 20 jaar, waardoor dit neerkomt op 10.2.B tot 10.2.B structureel per jaar gedurende 20 jaar.

Reële verwachting is dat totaal 10.2.B miljoen euro nodig is. Risico is dat het budget oploopt tot maximaal 10.2.B miljoen euro. Er is momenteel 10.2.B miljoen gereserveerd vanuit REIS en programmering Binnenhof. Aanvullend is een dekking nodig tussen 10.2.B en 10.2.B miljoen euro.

2) Verkoop aan IQNN

Eerder is voor het bestuurlijk overleg van 4 februari 2020 een memo geschreven in samenwerking met o.a. Pels Rijcken over de (juridische) consequenties en risico's van een één op één verkoop aan IQNN. Deze memo is toegevoegd als bijlage.

Deze memo gaat in op de brief gestuurd vanuit IQNN gezamenlijk met Syntrus Achmea. Op 10 maart 2020 heeft IQNN, los van Syntrus Achmea, een tweede brief gestuurd waarin zij aangeven wellicht wel aan de prijs van € 10.2.B miljoen te kunnen voldoen. Pels Rijcken heeft de gemeente op 18 maart 2020 hierover geadviseerd. Kort samengevat luidt hun advies dat de gemeente zich niet het recht heeft voorbehouden om met één partij met een gewijzigd plan verder in gesprek te gaan en dat de gemeente gehouden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en derhalve rekening dient te houden met de gerechtvaardigde belangen van alle marktpartijen die eerder interesse hebben getoond. De gemeente heeft het advies van Pels dit nieuwe initiatief van IQNN van de hand te wijzen, opgevolgd.

Aanvullend dient ten aanzien van de brief van IQNN te worden opgemerkt dat:

- IQNN geen harde toezegging doet ten aanzien van de verkoopprijs: "Op basis van de eerste grove berekeningen lijkt de gevraagde koopsom van € 10.2.B miljoen haalbaar";
- In het eerdere plan van IQNN werd gevraagd om een garantie dat de (huidige) subsidie gedurende twintig jaar zou worden gecontinueerd. In de brief van 10 maart 2020 wordt deze garantie niet opnieuw gevraagd, maar wordt wel aangegeven 'dat het aan de gemeente is om deze randvoorwaarde in te vullen'. Niet duidelijk is wat de betekenis van deze opmerking is en of de nieuwe belegger op dit punt garanties zal verlangen;
- In de brief wordt aangegeven dat met de RCE de oplossingsrichting voor de gewijzigde planopzet wordt omarmd. Dit is niet het geval;
- In de brief wordt gesuggereerd dat aan de gestelde bouwkundige en programmatische randvoorwaarden wordt voldaan. De vraag is of dit klopt;
- Verder gaat IQNN in haar brief niet in op de in de marktverkenning gehanteerde beleidsmatige wensen van de gemeente, bijvoorbeeld ten aanzien van duurzaamheid.

Samenvattend zien wij juridisch geen mogelijkheid om opnieuw een één op één procedure te starten met IQNN. Los van de juridische risico's voorzien wij dat we bij een verdere uitwerking met IQNN tegen dezelfde onoverkomelijkheden gaan aanlopen waar we eerder tegenaan zijn gelopen en dat we over een jaar op hetzelfde punt terug zijn, namelijk dat we niet tot overeenstemming zijn gekomen. Een ander bijkomend risico is dat IQNN niet automatisch het beste plan heeft en dat in concurrentie de kans op een goed plan en een daadwerkelijke gunning groter wordt.

3) Ontwikkeling in eigendom van de gemeente

Voorafgaand aan de uitwerking dient opgemerkt te worden dat onderstaande is gebaseerd op oude cijfers en aannames en dat bouwkosten zijn gestegen. Onderstaande bedragen dienen dus te worden geactualiseerd. Daarbij zijn de uitgangspunten van het plan van IQNN gebruikt en kan dit niet één op één vergeleken worden, bijv. omdat dat plan uitging van een ander concept, namelijk horeca i.s.m. het hotel. Om de nu gevraagde optie goed in beeld te brengen, is circa 3 weken nodig voor de uitwerking. In de tussentijd geeft onderstaande een beeld van de aard en orde van grootte van kosten.

Een scenario waarbij het pand in eigendom van de gemeente wordt ontwikkeld tot Escher Museum in eigendom en verhuurbare kantoorruimte is op de lange termijn de meest voordelige structurele financiële optie en biedt, aangezien de gemeente dan eigenaar blijft, de meeste zekerheid. Uitgaande van een investering voor zowel het museum als kantoordeel van 10.2.B miljoen (N.B. dit is oude berekening die uitging van een stand alone Escher Museum en dit dient geactualiseerd te worden vanwege bouwkosten ontwikkeling) en een boekwaarde van 10.2.B miljoen, is de kostprijs in jaar 1 circa 10.2.B miljoen. Uitgaande van een combinatie van 4.600 m² Escher Museum en 1.000 m² kantoor (is de functie met het hoogste rendement), heeft de kantoorfunctie volgens taxatie een huuropbrengst van circa 10.2.B per jaar. Dit betekent dat er 10.2.B miljoen dekking nodig is voor de investering. Investerings lopen overigens via het MIP.

Eerder (pre-corona) is uitgerekend dat Escher in staat was om een huur te betalen van € 10.2.b gedekt door 10.2.b subsidie en 10.2.B vanuit de extra inkomsten door de toename van bezoekers. De huidige jaarlijkse subsidie tot en met 2024 is echter verlaagd naar 10.2.B en het verdienmodel van Escher was mede gebaseerd op een bepaald bezoekersaantal en een concept met horecafunctie en synergie met het geplande hotel. Uitgaande dat het Escher Museum na de subsidieverlaging nog een bijdrage kan betalen van 10.2.B is hier een jaarlijks gat van

10.2.B

Daarnaast betekent behoud in eigendom van de gemeente dat de eenmalige vrijval van € 10.2.b miljoen uit het coalitieakkoord moet worden gedekt. Hiervoor is onderstaande dekking reeds aanwezig:

Vrijval voorziening	€ 10.2.b miljoen
Vrijval bijdrage asbest USA	10.2.B miljoen
Vrijval reserves*	10.2.B miljoen
Afronding	10.2.B miljoen
Totaal	€ 10.2.b miljoen

*bestaand uit: oorspronkelijke reserve SO 10.2.B miljoen, Retraitenota 2020 (Escher) 10.2.B miljoen en Economie-programmering Binnenhof 10.2.B miljoen

Daarnaast moet dekking gevonden worden voor de afbouw, marketing en verhuizing van het museum (10.2.B miljoen). Hiervoor geldt dat de inrichting (10.2.B miljoen) kan worden opgenomen in de exploitatie, wat leidt tot een hogere kostprijs. De overige kosten (10.2.B miljoen) moeten of vanuit de gemeente of vanuit het museum worden gedekt.

Mogelijkheden aanvullend budget voor de verschillende scenario's

Verkoop van het Paleisje

Verkoop van het paleisje uitgaande van de invulling met de hoogste opbrengst (kantoor) levert naar verwachting een boekwinst van circa 10.2.B miljoen. Belangrijk bij deze optie is dat gerealiseerd wordt dat dit betekent dat een permanent cultuurpand wordt afgestoten en dat de culturele functie vervalt van dit rijksmonument in het Museumkwartier.

Verkoop ander cultuurpand

Vanuit OCW wordt onderzocht of verkoop mogelijk zou zijn van een ander pand in de cultuurportefeuille. Dit onderzoek is gaande en de mogelijke boekwinst is nog onbekend.

Bestemmen van verkoopopbrengsten specifiek voor dit project in plaats van ten gunste van de algemene middelen vergt overigens een college-dan wel raadsbesluit. Daarnaast is over verkoop van het paleis overleg nodig met Eschermuseum/Kunstmuseum. Dit gezien het feit dat bij aanvang van dit project de gedachte was hier de internationaal aantrekkende collectie Delfts (en Aziatisch) aardewerk uit het Kunstmuseum te huisvesten als tweede versterkende pijler onder het Museumkwartier (position paper Museumkwartier, bijlage bij RIS290690).