

Memo broedplaats Jaarbeurspleingebouw

Aan: Deelnemers marktconsultatie Jaarbeurspleingebouw
Opstellers: Team Jaarbeurspleingebouw
Datum: 25 oktober 2021

Inleiding

Het Stationsgebied is een zeer gewilde locatie voor kantoorvestigingen. De huurprijs van nieuwbouw is de laatste jaren fors gestegen en bestaande gebouwen worden na renovatie net zo duur. Dit leidt tot verdringing van organisaties die de hoge huurprijs niet kunnen opbrengen zoals creatieven, startups en maatschappelijke/culturele organisaties. Dat is niet wenselijk want het gebied wordt hierdoor eenzijdig. De genoemde organisaties kunnen het gebied meer divers en aantrekkelijker maken voor zowel bewoners als bedrijven. Bedrijven willen ook graag een meer inclusieve mix in “the battle for talent”; het zuiver zakelijke milieu raakt uit de gratie.

Recent is het onderzoek Kantoorsegmentatie Stationsgebied door Urban XChange uitgevoerd. Dit onderzoek bevestigt bovenstaand beeld. Conclusie van het onderzoek is dat met zogenaamde broedplaatsen specifieke doelgroepen (creatieven en startups) worden aangetrokken die op hun beurt het vestigingsklimaat in het Stationsgebied aantrekkelijker maken voor grotere werkgevers omdat ze inspireren en nieuw talent aantrekken. Met het toevoegen van een gedifferentieerde mix aan functies en doelgroepen het gebied ontstaat een meer toekomstvast robuust centrum. Het onderzoek toont ook dat het centrum van Utrecht zijn broedplaatsfunctie verliest door prijsverhoging en verzakelijking. Dit proces van gentrificatie is te keren door broedplaatsmilieus toe te voegen en te beschermen.

De komende jaren willen we als gemeente op diverse plekken in het Stationsgebied in de praktijk toetsen waar de goede balans ligt, wat werkt wel en wat werkt niet. De (regie)mogelijkheden voor de gemeente om hier invulling aan te geven verschillen afhankelijk van de situatie. Het is de wens om in de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw, maar ook in bestaande gebouwen zoals het Beatrixgebouw dergelijke broedplaatsen op te nemen. Met de Jaarbeurs wordt verkend wat de mogelijkheden zijn voor een broedplaats in het Beatrixgebouw.

Bij de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw willen we een eerste stap zetten door als gemeente het goede voorbeeld te oefenen/experimenteren te geven bij gronduitgifte. In het SPvE Jaarbeurspleingebouw is daarom een beperkt deel van de kantoren meters (10% = ca. 3.700 m² BVO) voor doelgroepen zoals creatieve ondernemers en innovatieve startups gereserveerd. Overigens adviseert het rapport om uiteindelijk tot gemiddeld 15% voor het gehele gebied te komen.

Dit memo geeft op hoofdlijn antwoord op de belangrijkste vragen die in de afgelopen periode naar voren zijn gekomen. In dit memo wordt nader uitgewerkt op welke wijze de broedplaats kan worden gerealiseerd en welke manier de voorkeur heeft. Deze vragen zijn met name gericht op de casus Jaarbeurspleingebouw. Nadere uitwerking van deze memo (inclusief een financiële en juridische vertaling) volgt nog. Deze uitwerking zal mede worden beïnvloed door de uitkomsten van de marktconsultatie en de dialoofase van de nog te doorlopen aanbestedingsprocedure.

Conclusies

De functie broedplaats in het Jaarbeurspleingebouw kan op verschillende manieren (publiekrechtelijk, privaatrechtelijk en/of via subsidiering) worden gerealiseerd. Alles afwegende ligt de voorkeur bij een combinatie van publiek- en privaatrechtelijke afspraken. Dat wil zeggen dat de functie broedplaats zowel publiekrechtelijk via het Omgevingsplan als privaatrechtelijk via de Uitgifteovereenkomst geborgd moet worden. Op deze wijze kan het duurzaam en structureel worden geregeld.

Door de broedplaats in het Jaarbeurspleingebouw privaatrechtelijk te regelen wordt een grondprijs betaald die mogelijk door de gereguleerde huurprijs lager is dan de kostprijs. Daarmee wordt dus feitelijk via de grondwaarde een bepaalde functie gesubsidieerd. Uitgangspunt in het gemeentelijke gronduitgiftebeleid is dat de gemeente niet bijdraagt aan nieuwe

ontwikkelingen via de grondprijs. Hier kan via een raadsbesluit van worden afgeweken. Uiteraard moet in een latere fase een Omgevingsplan procedure worden doorlopen, waardoor ook de publiekrechtelijke borging geregeld is.

Een andere manier waarop deze functie kan worden gerealiseerd is via subsidieverstrekking. In dat geval is er (mogelijk) geen sprake van een afslag van de grondprijs. Dit is wel afhankelijk van de mate waarin kan worden geregeld dat ook het subsidiebudget wordt aangevuld. Subsidiering heeft voorts nog niet de voorkeur.

De broedplaats is verder getoetst op de aspecten Staatssteun en de Wet markt en overheid. Beoordeeld is of er sprake is van staatssteun in de relatie erpachter en erfverpachter (gemeente) en in de relatie gemeente en huurders. Voor beide relaties is dat niet het geval: er is geen sprake van staatssteun. Ten aanzien van de Wet markt en overheid kan een beroep worden gedaan op grond 9 uit het Algemeen belang besluit Wet markt en overheid van de gemeenteraad uit 2014. Hiervoor is nodig dat de raad geïnformeerd is, een raadsbesluit is niet nodig.

Voorliggende vragen

Deze notitie gaat onder andere om de volgende vragen:

1. Wat zijn de relevante definities en voorwaarden?
2. Wat is de rol van de gemeente, marktpartijen en andere betrokken partijen?
3. Welke mogelijkheden zijn er om de uitvoering publiekrechtelijk te regelen?
4. Welke mogelijkheden zijn er om de uitvoering privaatrechtelijk te regelen?
5. Welke mogelijkheden zijn er om de uitvoering via subsidiering te regelen?
6. Hoe kan handhaving en toetsing plaatsvinden om er voor te zorgen dat de ruimte door de juiste doelgroepen wordt gebruikt (voorkomen scheefhuur)?
7. Hoe nemen we de broedplaats op in de aanbesteding voor het Jaarbeurspleingebouw?

1. Relevante definities en voorwaarden

Voor de toepassing van het bovenstaande is van belang dat er een goede basisbeschrijving komt van wat onder een broedplaats wordt verstaan en voor wie deze is bedoeld. Deze basisbeschrijving is het vertrek en moet een toetsbaar begrip zijn. Varianten zijn mogelijk maar deze moeten binnen de basisomschrijving passen.

Broedplaats

Een werkruimte zoals atelier of studio en daarbij behorende kantoor- en bedrijfsruimte ten behoeve van **startups** en/of **creatieve diensten** eventueel aangevuld met ondersteunende diensten die bijdragen aan de community vorming en die op basis van omzet en winstcijfers zich hier niet zonder gereguleerde huurprijs zouden kunnen vestigen.

Startups

Een kleinschalig en nieuw bedrijf/onderneming met een vernieuwend/innovatief idee waarbij een opschaalbaar product of dienst wordt gemaakt.

NB: Een scale up of grown up's (ouder en/of groter dan startup) wordt geacht het commerciële huurniveau te betalen. Scale-up's en grown up's kunnen een andere plek krijgen in het gebouw. Ze kunnen veel synergie opleveren met de (beschermde) broedplaats, maar maken daar zelf dus geen deel van uit.

Creatieve diensten

Het gaat hier om kleinschalige en nieuwe bedrijven die zich richten op:

- creatieve vormgeving; zoals reclamebureaus, grafische bedrijven, architecten en industrieel ontwerpers;
- multimedia: het ontwerpen/producen van beeld/geluid, gaming en tekst met gebruikmaking van radio, televisie, computer, internet, mobile telefonie, print en evenementen;
- toegepaste en autonome kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, ontwerpbureaus t.b.v. mode, interieur, beeldende kunstenaars, muzikanten en theatermakers.

Ondersteunende diensten

Kleinschalige bedrijven die ondersteunend zijn aan de verschillende gebruikers van de broedplaats en bijdragen aan de creatieve en innovatieve community van de broedplaats.

Voorwaarden broedplaatsruimte en huurders

Aan een broedplaats en de voorgenoemde startups- en creatieve diensten en ondersteunende diensten (huurders) worden de volgende voorwaarden gesteld:

1. Ruimte in de broedplaats is bestemd voor kleinschalige startups- en creatieve diensten en ondersteunende diensten (huurders) die zich hier niet zonder gereguleerde huurprijs zouden kunnen vestigen;
2. De ruimte van de broedplaats wordt op een plattegrond gemarkeerd;
3. Ruimte buiten de gemarkeerde broedplaats zoals gemeenschappelijke voorzieningen en verblijfsruimtes (zoals een entree, expeditie etc.) tellen niet mee voor de gereguleerde huur. Voorkomen moet worden dat een lage huur per gemiddelde vierkante meter vvo wordt betaald, maar vervolgens de huur toch hoog is door de toerekening van vierkante meters buiten de broedplaats;
4. De maximale gereguleerde huur bedraagt vooralsnog € 150,- per m2 vvo (prijspeil 1 januari 2020) van de gemarkeerde broedplaatsruimte, inclusief toeslagen, servicekosten en het gebruik van de algemene ruimten;
5. Tenzij anders is overeengekomen geldt na ommekomst van 5 jaar voor het zesde jaar een overgangsjaar met als doel doorstroom naar een andere plek binnen of buiten het gebouw met een commerciële huur;
6. Na het vrijkomen van ruimte in de broedplaats wordt deze weer verhuurd aan een nieuwe huurder;
7. Huurders zijn maximaal vijf jaar oud (5 jaar geleden opgericht en ingeschreven in het KVK, gerekend vanaf ingangsdatum huurcontract), zodat doorstroming ontstaat en er ruimte is voor nieuwe initiatieven;
8. Huurders hebben een omvang van maximaal 10 fte in loondienst dan wel via een flexibel dienstverband bij de start-up betrokken;
9. Huurders mogen geen onderdeel zijn van een andere onderneming (bijvoorbeeld als dochterbedrijf van een multinational);
10. Huurders genieten een gereguleerde huurprijs in de broedplaats voor de periode dat zij voldoen aan de definitie.

Overgangsregeling

1. Voor bescherming van de startups en creatieve diensten in de broedplaats wordt een maximum termijn van vijf jaar gehanteerd. Daarna volgt een overgangsjaar waarin de huurder 12 maanden de gelegenheid heeft om zelfstandig door te stromen naar een ruimte met reguliere commerciële huur binnen het gebouw of daarbuiten.
2. Indien een ondernemer niet meer voldoet aan de criteria voordat er vijf jaar verstreken zijn zal het contract voortijdig beëindigd worden en start het overgangsjaar genoemd onder lid 1 per direct.
3. Gedurende het overgangsjaar is een aangepast huurniveau toelaatbaar. Als maximum geldt dat de huur elke maand cumulatief wordt verhoogd met 8,33% van het verschil met commerciële reguliere huur in het gebouw. Uiterlijk na afloop van de 12e maand moet de huurder zijn doorgestroomd naar andere ruimte binnen of buiten het pand. Na afloop van het overgangsjaar wordt de ruimte in de broedplaats door de eigenaar/verhuurder toegewezen aan een nieuwe startup of creatief bedrijf.

2. Rol van gemeente, marktpartijen en andere betrokken partijen

Gemeentelijke regie

Het onderzoek van XChange geeft aan dat zonder sturing vanuit de gemeente er geen ruimte voor broedplaatsen wordt gerealiseerd, de voorgenoemde eenzijdige gentrificatie verder zal doorzetten en het beoogde creatieve en innovatieve werkmilieu in het Stationsgebied niet tot stand komt. Er is ruim voldoende animo onder creatieven en startups, maar broedplaatsen ingevuld met deze doelgroep leveren een lagere huur op en dus minder omzet op voor de verhuurder. In die situatie waarbij er wel broedplaatsen zijn - met een (door de gemeente) gereguleerde huur - is naar verwachting regie door de gemeente nodig om scheefhuur te voorkomen. Via regie blijven de broedplaatsen behouden voor de beoogde doelgroepen en daarmee blijven zij bijdragen aan de doelstellingen (onder andere een inclusieve stad en groei van de werkgelegenheid gelijk op te laten lopen met de groei van de beroepsbevolking).

Marktconsultatie zomer 2021

De komende periode onderzoeken we welke rol marktpartijen hier in willen / kunnen nemen. Wij willen vaststellen in hoeverre deze markt gereguleerd moet worden en wat overgelaten kan worden aan de markt. Daarnaast willen we voorkomen dat we als gemeente de voorwaarden voor de functie broedplaats eenzijdig opstellen en de inhoudelijke, juridische en financiële aspecten vastleggen zonder dat we gevoel hebben hoe marktpartijen tegen deze functie aankijken.

Daarom organiseren we onder andere deze marktconsultatie. Het idee is om met marktpartijen zoals providers, beleggers, ontwikkelaars in gesprek te gaan zodat we bij deze partijen input op kunnen halen en kunnen toetsen of de (juridische) uitwerking werkbaar is. De resultaten van deze gesprekken verwerken we in een set afspraken en voorwaarden die gedragen worden door marktpartijen en recht doen aan alle belangen. Deze nemen we mee in de aanbesteding van het Jaarbeurspleingebouw.

3. Publiekrechtelijke mogelijkheden

Bestemmingsplan (Omgevingsplan)

Voor de ontwikkeling van het Jaarbeurspleingebouw moet een bestemmingsplanprocedure (bij invoering omgevingswet: Omgevingsplanprocedure) doorlopen worden. Vanwege de multifunctionele invulling van het gebouw lijkt een gemengde functie voor de hele ontwikkeling de meest logische bestemming. In de regels kan dan vervolgens gedifferentieerd worden voor de specifieke onderdelen zoals de broedplaats. Bijvoorbeeld creatieve bedrijvigheid bestaande uit een mix is van kantoorachtige functies, ateliers, studio's, onderzoeksruimten en ondersteunende diensten.

Alternatieve mogelijkheid is om de broedplaats deel te laten uitmaken van een Kantoorbestemming. Ook dan kan in de bijbehorende regels nader gespecificeerd worden voor dit specifieke onderdeel.

De keuze voor de functie is uiteraard ook afhankelijk van het beoogde programma en welke functies in welke verhouding er in het plan zitten. Het Omgevingsplan zal het winnende plan van de aanbesteding planologisch-juridisch mogelijk maken. Dat betekent dat de keuze voor de publiekrechtelijke regeling pas in 2023 gemaakt wordt.

Hierbij zal ook worden gekeken naar andere voorbeelden in Utrecht of elders. Dit alles nemen we mee bij het verder invullen van de publiek- en privaatrechtelijke borging van de broedplaats.

4. Privaatrechtelijke mogelijkheden

De voorwaarden voor de broedplaats kunnen in het geval van het Jaarbeurspleingebouw privaatrechtelijk worden geborgd in de uitgifteovereenkomst. Ook de handhaving kan daar worden geregeld. Hier is een parallel te trekken met de manier waarop de gemeente de verplichting tot wonen in de categorie middenhuur contractueel vastlegt.

In de uitgifteovereenkomst kan in de beschrijving van de toegestane bestemming en gebruik worden aangegeven dat een bepaald gedeelte van het gebouw enkel mag worden gebruikt als broedplaats. Daar kunnen beschrijvingen en voorwaarden bij worden opgenomen. Indien in de toekomst blijkt dat een broedplaats niet meer wenselijk is kan het bestemming en gebruik worden gewijzigd. Conform artikel 7 van de Algemene Erfpachtvoorwaarden 1989 zal bij een dergelijke wijziging de economische meerwaarde moeten worden afgerekend.

Op basis van het voorgenoemde bestemming en gebruik wordt een grondprijs afgerekend. Deze grondprijs is door gereguleerde huurprijs lager dan de kostprijs. Daarmee wordt dus feitelijk via de grondwaarde een bepaalde functie gesubsidieerd. Uitgangspunt in het gronduitgiftebeleid is dat geen subsidiëring van een gewenste ontwikkeling plaatsvindt via de grondprijs hier kan alleen via een raadsbesluit van worden afgeweken.

De civielrechtelijke handhaving van de voorwaarden wordt op twee manieren geborgd:

- Het is voor de erfpachter niet toegestaan om het gebouw anders te gebruiken dan zoals is aangegeven in de erfpachtbestemming. Afwijking daarvan is alleen mogelijk met toestemming van de erfverpachter, de gemeente. Als de erfpachter toch handelt in strijd met de bestemming kan de gemeente een procedure starten voor de nakoming van de erfpachtvoorwaarden.
- Daarnaast wordt de verplichting om te verhuren tegen een maximale prijs voor een maximale duur vastgelegd als een kwalitatieve verplichting die wordt ingeschreven in de openbare registers. Daarbij wordt er een kettingbeding opgenomen waardoor de verplichting zal overgaan op degenen, die het erfpachtrecht en/of de gronden onder algemene en/of bijzondere titel zullen verkrijgen. Ter zekerheid van de nakoming van de verplichting wordt een boetebepaling opgenomen. De erfpachter moet dit op haar beurt doorleggen in de verschillende huur- en/of exploitatieovereenkomsten.

Kanttekening is dat op grond van het huurrecht een huurder van een kantoorruimte ontruimingsbescherming kan verzoeken bij de rechter. Als de overeenkomst na vijf jaar eindigt kan de huurder een verzoek indienen om de ontruiming van het gehuurde uit te stellen. De rechter kan de huurder een ontruimingsperiode van maximaal een jaar geven. Deze termijn kan vervolgens nog twee keer worden verlengd tot in totaal drie jaar. Dit betreft dwingend recht en dit kan op voorhand niet worden uitgesloten in een huurovereenkomst.

Van deze bescherming mag niet contractueel worden afgeweken. Het geval kan zich dus voordoen dat de huurder vijf jaar een broedplaats huurt en vervolgens nog (in etappes) drie jaar ontruimingsbescherming krijgt toegekend van de rechter. Voor deze uitzonderingssituatie zal een regeling moeten worden opgenomen. Bijvoorbeeld dat de handhaving van de gemeente niet geldt als door de rechter ontruimingsbescherming is toegekend. Getoetst moet worden of de voorwaarden voldoen aan de kaders van het huurrecht.

5. Subsidiering van broedplaatsen

Een andere manier om de huur te reguleren is door het verlenen van de een subsidie. Dit kan op twee manieren, subsidie aan de huurders of aan de erfpachter.

Subsidie aan de huurders

Door het verlenen van subsidie door de gemeente aan de beoogde huurder van de broedplaats wordt het voor hen in principe mogelijk om een broedplaats te huren. Met de subsidie moet het voor deze huurders mogelijk worden om een marktconforme huur te betalen van een werkruimte in de broedplaats.

Voorwaarde is dat in de erfpachtaakte met de erfpachter wordt geregeld dat de erfpachter ruimte beschikbaar stelt tegen een vastgestelde marktconforme huurprijs. De huurder huurt van de erfpachter, maar kan deze marktconforme huur betalen door de subsidie van de gemeente.

Gemeente zal hiervoor een specifieke nadere regel moeten opstellen op basis waarvan potentiële huurders een subsidie kunnen aanvragen. Na ontvangst van een subsidieaanvraag kan subsidie aan huurders worden verstrekt. Huurders zullen op hun beurt verantwoording moeten afleggen over de ontvangen subsidie. Dit zal door de gemeente worden getoetst.

Aan deze constructie zitten voor- en nadelen.

Voordelen:

- De gemeente ontvangt de grondwaarde behorende bij de functie en geldende beperkingen. De erfpachter kan immers een maximale marktconforme huur op basis van de functie broedplaats vragen;
- De gemeente controleert en toetst en dit gebeurt door een gedeelte van de gemeente (subsidiebureau) dat daar op is ingericht en er ervaring mee heeft;
- Deze controle en toetsing vindt plaats op basis van de verantwoording die door de huurders moet worden aangeleverd (al dan niet vergezeld met een accountantscontrole) die vervolgens door het subsidiebureau wordt getoetst;

- Mogelijk kan worden aangehaakt bij bestaande subsidie regelingen, zoals subsidieregeling 'RSU, ruimte van nieuwe initiatieven'.

Nadelen:

- De beoogde broedplaatsfunctie is structureel van aard, om een en ander via subsidie te regelen is ook structureel subsidie budget noodzakelijk;
- Een risico voor de erfpachter is dat deze wordt beperkt in de wijze waarop de ruimte kan worden verhuurd en afhankelijk is van de gemeente om een (publiekrechtelijke) subsidieverordening vast te stellen en vervolgens afhankelijk is van de gemeente om subsidiebeschikkingen aan huurders te verstrekken. Gevolg hiervan is dat de broedplaats mogelijk niet optimaal kan worden gebruikt en dat de broedplaats niet voor de langere termijn is geborgd;
- Gemeente zal met erfpachter afspraken moeten maken over de maximale marktconforme huurprijs zodat niet onevenredig veel subsidie moet worden aangewend om op het gewenste huurniveau voor de broedplaatsfunctie te blijven en te borgen dat de broedplaats voor de gewenste doelgroep beschikbaar blijft;
- Voor buitenlandse beleggers kan een en ander zeer complex zijn en kan daardoor als belemmering werken bij de eventuele ontwikkeling, gronduitgifte dan wel door verkoop;
- Vierkante meters kantoor die als broedplaats zijn aangemerkt, tellen mee in de totale oppervlakte zoals vastgelegd in de RSU en kunnen daardoor niet meer elders worden gerealiseerd;
- De grondwaarde voor de broedplaats zal vanwege de specifieke afspraken lager zijn dan bij een regulier kantoor. De ontvangen grondwaarde zal vervolgens mogelijk (op basis van een raadsbesluit) moeten worden ingezet om subsidies te kunnen verlenen;
- Ook in de situatie dat de broedplaats via subsidie wordt geregeld zal nog altijd een en ander ook publiek- en privaatrechtelijk geregeld moeten worden;
- Het opstellen van een nadere regel, subsidiebeschikkingen en het controleren van subsidies vraagt ambtelijke inzet.

Subsidie aan erfpachter

Dit concept is ook op andere locaties gebruikt bij de uitgifte in erfpacht. Daar is - naast de erfpachttuitgifte tussen de gemeente en de erfpachter - tussen de erfpachter en de verhuurder van de broedplaats een samenwerkingsovereenkomst gesloten waarin de verhuring van de broedplaatsen is geregeld. De verhuurder heeft een subsidie verkregen omdat het plan voldoet aan de doelstelling van de subsidieregeling 'RSU, ruimte van nieuwe initiatieven'. De subsidie is gegeven voor het doen van investeringen en het verlagen van de huurprijs. In de erfpachttuitgifte wordt verwezen naar de samenwerkingsovereenkomst en de subsidieverlening. Nadeel hierbij is dat de gemeente niet direct kan sturen en dat de verhuurder info van de huurder nodig heeft. De verhuurder kan dan ook "afgerekend" worden op de gebreken bij de huurder. Wij hebben als gemeente dan immers geen relatie met de huurder aangezien de subsidie rechtstreeks naar de verhuurder gaat.

Een dergelijke constructie zou ook hier kunnen worden toegepast, maar dan in aangepaste (versimpelde) vorm. In de erfpachttuitgifte kan worden opgenomen dat de subsidieverlening voor het verlagen van de huurprijs voor de broedplaatsen via de erfpachter loopt. Voordeel voor de gemeente is dat er dan geen extra partij tussen zit en dat is gemakkelijker als niet aan de afspraken wordt voldaan.

Nadeel van een dergelijke constructie is dat een subsidie tijdelijk van aard is. De broedplaats in het Jaarbeurspleingebouw krijgt echter geen tijdelijk karakter. Ook de grondwaarde wordt op het permante gebruik als broedplaats afgestemd. Daarnaast is de vraag of privaatrechtelijk (via de erfpachttuitgifte) kan worden vastgelegd dat de gemeente subsidie verleent. Het verlenen van subsidie is namelijk een publiekrechtelijke bevoegdheid.

Het reguleren van de huur in de broedplaats via subsidiering ligt dus niet voor de hand.

6. Toetsing toelating en handhaving

De erfpachter van het gebouw is verantwoordelijk voor het tot stand brengen en het in stand houden van de broedplaats. Mogelijke middelen om dit te kunnen borgen zijn bijvoorbeeld het instellen van een toetsingscommissie (met daarin mogelijk

een vertegenwoordiger van de gemeente) en/of het inschakelen van een gespecialiseerde provider. Alternatief kan zijn dat zowel de gemeente als de erfpachter beiden een onafhankelijk adviseur aanwijzen.

Gemeente zal toetsen of de broedplaats conform de voorwaarden en/of in de gedachte van de voorwaarden wordt geëxploiteerd. Dit moet door de erfpachter worden aangetoond in een toelichtend verslag (4 x per jaar) dat door de erfpachter wordt opgesteld waarop jaarlijks een accountantscontrole plaatsvindt. Uit de accountantscontrole moet blijken dat de broedplaats conform de voorwaarden is verhuurd en op welke manier is bijgedragen aan de doelstellingen.

De gemeente heeft naar redelijkheid en billijkheid een zelfstandige afwegingsruimte bij de beoordeling van het toelichtende verslag en daarbij horende accountantscontrole waarbij het doel van de broedplaats centraal staat.

7. Broedplaats in aanbesteding Jaarbeurspleingebouw

Op basis van dit memo en de nog te doorlopen stappen en gesprekken scherpen we de voorwaarden de komende periode aan. De marktconsultatie levert hiervoor input. Dit document wordt vervolgens omgezet in juridische en financiële documenten (publiekrechtelijk kader en artikelen voor in de uitgifteovereenkomst). Dit moet voor de start van de aanbesteding zijn afgerond.