

BRIEF ONDER EMBARGO TOT 29 JUNI 2023 18.00 uur I.V.M.
INFORMEREN GEBRUIKERS EN OMWONENDEN BIOTOOP

Onderwerp Mogelijkheden en consequenties voortzetting gebruik Biotoop
ter informatie
Steller Erik Hamhuis

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon	0627024382	Bijlage(n)	-	Ons kenmerk	199300-2023
Datum	29 juni 2023	Uw brief van		Uw kenmerk	

Geachte lezer,

Op 21 december 2022 heeft uw gemeenteraad een motie aangenomen waarin u ons verzoekt de huidige gebruikers van de Biotoop voor de zomer van 2023, volledige zekerheid en helderheid te bieden over de voortzetting van hun huidige gebruik tot in ieder geval 1 januari 2025.

Besluit

Wij hebben besloten om het huidige gebruik voort te zetten tot 1 januari 2026 met een gefaseerde uitloop tot uiterlijk 1 januari 2028. Dit is de maximale termijn, omdat de investeringen die bij een nog langere termijn moeten worden gedaan dusdanig hoog zijn dat ze niet meer verantwoord zijn. Met een gefaseerde uitloop voorkomen we dat bestaande bewoners en gebruikers gelijktijdig een nieuwe plek moeten zoeken. Met de uitvoering van toekomstplannen kan hier prima op worden afgestemd.

Bij het Zoölogisch lab spelen andere belangen een rol in de afweging. Vanwege de status van gemeentelijk monument, kunnen herstelwerkzaamheden nog maar zeer beperkte tijd worden uitgesteld. Daarom willen we, zodra er duidelijkheid bestaat over het toekomstig gebruik van het Zoölogisch lab, zo snel mogelijk kunnen inzetten op het herstel. Er is daarom besloten om voor dit gebouw een beperktere termijn te stellen voor de voortzetting van het huidige gebruik, namelijk tot 1 januari 2025.

Onderzoek en uitkomsten

Om tot dit besluit te komen is er onderzoek verricht naar de onderhoudsconditie van de gebouwen en zijn onderhoudsbegrotingen opgesteld, de Meerjaren onderhouds

Volgvel 1

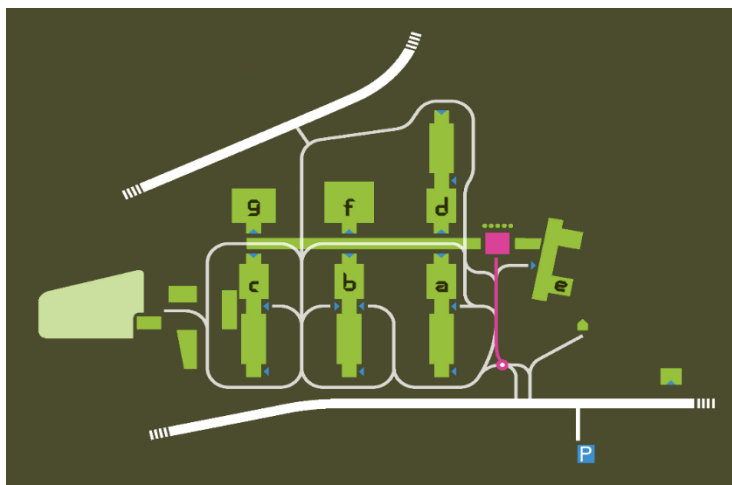
begrotingen (MJOB's). Een drietal termijnen zijn onderzocht om het gebruik voort te kunnen zetten. Het betreffen termijnen van 3, 5 en 10 jaar.

Er is gestart met het in beeld brengen van het conditieniveau van het vastgoed en de verschillende elementen van de gebouwen. Voor gebouw E (Zoölogisch Laboratorium) is een aparte MJOB opgesteld, gezien de status van een gemeentelijk monument.

Omdat de gebouwen niet gebruikt worden voor het doel waar ze destijds voor zijn gebouwd en er nog geen toekomstbeeld is, is het vrij complex om het vergelijk in beeld te brengen. Gebouwen, die geen beperkte instandhouding hebben worden regulier op niveau 3 onderhouden. Dit is het niveau waarbij het optimum vanuit doelmatigheid, veiligheid en het voorkomen van achterstallig onderhoud wordt gekenmerkt. Hierop wordt vervolgens ook langjarig het planmatig, correctief en preventief onderhoud ingericht. De gebouwen hebben echter al vele jaren een tijdelijke bestemming en de vorige eigenaar is er destijds ook vanuit gegaan dat het gebouw in 2020 zou worden gesloopt.

Als uitgangspunt is genomen om investeringen in het vernieuwen van de installaties niet uit te voeren op basis van het MJOB zoals hiervoor beschreven (vervangen op basis van vastgesteld conditieniveau), maar dit uit te stellen en alleen te vervangen op onderdelen om te voldoen aan wet- en regelgeving, eventuele gevolgschades te beperken en/of te vervangen bij uitval. Voor een 3- en 5-jarig scenario is dit aanvaardbaar, voor een 10-jarig scenario niet. Daarvoor zijn vooral de installaties te oud en kwetsbaar, passen ze niet bij de huidige gebruiksfunctie en bij een dergelijk lange termijn zijn bovendien duurzaamheidsinvesteringen noodzakelijk. Bij het toestaan van een 10-jarig tijdelijk gebruik moet eigenlijk zeker zijn dat dit aansluit op de toekomstvisie, anders is de kans op grote investeringen en/of kosten die achteraf niet aansluiten op het nog onbekende toekomstperspectief te groot.

Het verschil tussen een 3 en 5 jarig scenario is betrekkelijk klein vanuit financieel perspectief. Dit komt met name omdat er in de eerste twee jaar de meeste kosten/investeringen zijn opgenomen, die voor beide scenario's gelijk zijn. Om meer tijd te hebben voor het vinden van nieuwe huisvesting voor de vele mensen die zijn gehuisvest in De Biotop maar ook voor het uitvoeren van het toekomstscenario, welke nog niet bekend is, is besloten om een maximaal gebruik van 5 jaar te hanteren.



Situatietekening gebouwen Biotop

Voorzetten huidig gebruik tot maximaal 1 januari 2028 (5 jaar, gebouwen A,B,C,D,F,G)

Als in dit scenario op niveau 3 zou worden onderhouden voor het oorspronkelijk gebruik, en onbeperkte instandhouding dan zou er voor voor een periode van 5 jaar voor het totale vervangingsonderhoud € 7,2 mln nodig zijn.

Wanneer wordt gekozen voor dezelfde aanpak als hiervoor beschreven is voor het tijdelijk gebruik van 5 jaar gemiddeld € 180.000,- per jaar nodig aan preventief en correctief onderhoud. Voor het noodzakelijke vervangingsonderhoud is éénmalig € 500.000 nodig. Voor de risicoreservering is € 1,15 mln benodigd.

Voortzetten huidig gebruik Zoölogisch laboratorium (per jaar, gebouw E)

Voor het voormalig Zoölogisch laboratorium is een specifieke MJOB opgesteld rekening houdend met de status van gemeentelijk monument. Een eventuele nieuwe bestemming zal mede bepalend zijn voor de aanpak om alles weer op het juiste niveau te brengen. Investerings met het oog op de toekomst kunnen dus nu beter worden uitgesteld en het is wenselijk om voor dit gebouw zo snel mogelijk de toekomst te bepalen en hiernaar te handelen. Bij het bepalen van de kosten is daarom uitgegaan van het wettelijk vereiste onderhoud en op het voorkomen van verdere verslechtering van de monumentale waarden en zijn de kosten niet vertaald naar scenario's, maar per jaar berekend.

Het totale vervangingsonderhoud voor de eerste drie jaar zou een omvang van circa € 800.000,- behelzen. De feitelijke kosten voor preventief en correctief onderhoud bedragen € 12.000,- per jaar en het noodzakelijk vervangingsonderhoud is geraamd op € 45.000,-. Voor de risicoreservering is een bedrag van € 100.000,- geraamd.

Benodigde middelen

Vanuit eerdere besluitvorming is al budget gevraagd en beschikbaar gesteld voor urgent onderhoud en ten behoeve van een 'risicopost uitval installaties / MJOB'. Zie hiervoor het collegebesluit van 20 december 2022. Tevens hebben wij u op 23 mei 2023 middels een brief 'Verantwoording voorbeslag jaarrekening 2022' geïnformeerd over het genomen voorbeslag op het jaarresultaat 2022. Wanneer de kosten en de in eerdere kostenramingen gelabelde budgetten nu naast elkaar worden gelegd ontstaat (afgerond) het volgende beeld:

- Geraamde kosten tot 2028	€ 1.300.000,-
- Beschikbare dekking tot 2028	€ 700.000,-
- Noodzakelijk aanvullend extra budget (totaal tot 2028)	€ 600.000,-

De kosten kunnen voor een deel gedekt worden uit de structureel beschikbaar gestelde middelen van € 500.000 per jaar. Om de totaal begrote kosten te dekken is aanvullende dekking nodig van € 600.000. Het risico van de noodzakelijke vervanging van onderdelen bij uitval is ingeschat op € 1,25 mln. Dit extra risico drukt op het weerstandsvermogen. Dit gaat om circa 1% van het weerstandsvermogen. Wij zullen u middels een voorstel in oktober vragen om het tekort van € 600.000 te dekken door het nemen van een voorbeslag op de begroting 2024 en het extra risico te aanvaarden zonder daarvoor een aanvulling te doen aan beschikbare weerstandsvermogen. Hoewel het voorstellen van een voorbeslag niet wenselijk is in het kader van de

afwegingsvrijheid van uw raad, stellen we u dit toch voor om tegemoet te kunnen komen aan de door uw aangenomen motie van 21 december 2022 en voor de zomer 2023 duidelijkheid te geven aan de gebruikers en bewoners van de Biotoop. Alternatieven zoals de reserve Grondzaken of het SIF bieden hiervoor geen ruimte. Met dit voorstel verwachten we op de juiste wijze te voldoen aan de aangenomen motie en de besluitvorming door uw raad.

Communicatie en embargo

Carex zal mondeling worden geïnformeerd over dit advies. De bewoners/gebruikers van de Biotoop worden direct nadat wij deze brief aan u hebben verzonden over ons besluit ook middels een brief op de hoogte gebracht.

Deze brief aan uw raad is onder embargo totdat de gebruikers/bewoners zijn ingelicht.

In de brief aan de bewoners en gebruikers wordt aangegeven dat de gemeente (ambtelijk) in de 2^e week van juli de Biotoop zal bezoeken om eventuele vragen en opmerkingen n.a.v. de brief in een besloten bijeenkomst te beantwoorden. Tijdens de bijeenkomst wordt tenminste ingegaan op de volgende onderwerpen:

- toelichting besluit/voorstel periode voortzetting huidig gebruik onder voorbehoud van beschikbaarstelling door uw raad van de benodigde middelen;
- ontwikkeling toekomstvisie.

Ook zal aansluitend een brief bij de direct omwonenden worden bezorgd. Stichting Behoud Groene Hortus en Vrienden van de Hortus worden separaat mondeling geïnformeerd.

Vervolg

Deze brief richt zich voornamelijk op de Biotoop. Na de zomer van 2023 start het vervolg van het visie-vormings-traject. Het betreft hier een gebiedsvisie voor zowel de Hortus als de Biotoop. De Stichting Behoud Groene Hortus en Vrienden van de Hortus zijn bezig met de vorming van hun visie. Carex heeft al een visie gedeeld voor de Biotoop.

Parallel zal er, mede op basis van de input van de diverse programma's, worden opgehaald welke beelden en ambities er leven voor dit gebied. In het najaar van 2023 zal dit vertaald worden naar verschillende scenario's die dan begin 2024 met de diverse direct betrokken partijen worden besproken en aansluitend met omwonenden/belangstellenden. Eén van de te verkennen opties daarin is om de Biotoop (al dan niet deels) te behouden als broedplaats. We zien daarin echter een andere toekomstsituatie voor ons dan het huidige tijdelijke gebruik: bij een permanente/langjarige inzet als broedplaats hoort een goede afweging op de juiste doelgroep, een houdbaar financieel model, een aanpassing dan wel herontwikkeling van de opstallen die aansluit bij het gebruik, de technische- en duurzaamheidseisen en goede samenwerkingsafspraken tussen gebruikers. Met dit voorstel vragen we daar

Volgvel 4

echter nog geen besluit op. Het op te stellen broedplaatsbeleid zal worden betrokken voor input voor de toekomstvisie. Dit zou dan op zijn vroegst na de zomer van 2024 kunnen leiden tot een bespreking van een voorkeursscenario met uw raad.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.