



Onderwerp Watertoren-noord informatie over stand van zaken

Steller C.J. van Haften

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 8228

Bijlage(n) 2

Ons kenmerk RO13.3455321

Datum **14 FEB 2013**

Uw brief -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief willen wij u informeren over de van de stand van zaken met betrekking tot de restauratie en herbestemming van Watertoren-noord. Aanleiding hiervoor is de gewijzigde situatie ten aanzien van de exploitatiemogelijkheden als gevolg van de financiële crisis. Als gevolg daarvan vindt de beoogd eigenaar en ontwikkelaar Groninger Monumenten Fonds NV (GMF) het niet verantwoord financiële risico's aan te gaan om de voorgenomen eigen bijdrage van 500.000 euro in de investering te kunnen leveren. Hoewel dit de realisatie van het project niet in gevaar hoeft te brengen, wijkt dit af van de voorwaarden in het op 29 september 2010 door u genomen besluit. Vanwege het verlopen van subsidietermijnen van rijk en provincie op 31 december 2013 moet zo spoedig mogelijk met de werkzaamheden worden gestart.

Stand van zaken

De herbestemming van Watertoren-noord (rijksmonument) is een lastig project, omdat de instandhouding- en verbouwkosten relatief hoog zijn ten opzichte van het te exploiteren aantal m². Met andere woorden, de inkomsten uit verhuur staan in geen verhouding tot de kosten om de toren een functie te geven en voor het nageslacht te behouden. Omdat de toren als rijksmonument beschermd is, moet de toren in stand gehouden worden. Door de introductie van een nieuwe functie in de toren kan uit de exploitatie daarvan het toekomstig onderhoud betaald worden. De onderhoudskosten nadat de toren een kostbare 0-beurt heeft gehad, worden geschat op 15.000 per jaar (op grond van herbouwwaarde van 3 miljoen euro).

De gemeente is nu eigenaar van de toren en verantwoordelijk voor alle instandhoudingskosten. Door de toren een functie te geven en over te dragen aan het GMF kan de gemeente ook die verantwoordelijkheid overdragen.

Dit heeft geleid tot uw besluit van 29 september 2010 om:

- I. In te stemmen met het voorstel om watertoren-noord een multifunctionele invulling te geven;
- II. Watertoren-noord daartoe voor € 1,- over te dragen aan het Groninger Monumentenfonds NV;
- III. Hiervoor € 0,5 mln uit BWS vrijval 2010 en € 0,5 uit ISV-3 jaarschijf 2010 beschikbaar te stellen, onder voorwaarde van een bijdrage van € 1,0 mln van het Groninger Monumentenfonds en een bijdrage in de zelfde orde uit het budget 'Herbestemming leegstaande rijksmonumenten' van de rijksoverheid;
- IV. De gemeentebegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen.

Aan de onder III. genoemde voorwaarden is in zoverre voldaan dat de rijksoverheid een bijdrage van ruim 1,1 mln euro beschikbaar heeft gesteld en als onderdeel van de GMF-bijdrage, de provincie 500.000 euro.

In afwijking van het raadsbesluit kan het GMF zelf nu niet voldoen aan haar eerdere toezegging om 500.000 euro aan de totale investering bij te dragen (zie bijlage). De belangrijkste oorzaak daarvan ligt in het feit dat de beoogd exploitant Bijzondere Locaties Groningen zich vanwege de financiële crisis heeft teruggetrokken. Met andere exploitanten, NESK (Ralph Steenbergen) en House of Design (Eileen Backmore) is inmiddels overeenstemming bereikt, maar met vooralsnog de helft van de oorspronkelijk geraamde huuropbrengst van 50.000 euro per jaar. Beide zullen in de nieuwbouw op de begane grond kantoor houden en zorgen voor verhuur van de toren overeenkomstig de oorspronkelijke opzet.

Door de volgende oorzaken konden kosten bespaard worden, waardoor de realisatie van het project geen gevaar hoeft te lopen:

1. door de conjunctuur in de bouw en prijsonderhandelingen met de aannemer is het gelukt fors onder de (inmiddels enkele jaren oude) architectenbegroting te blijven.
2. door in bouwteam te werken is met kennis en inventiviteit met aannemer Jurriens gewerkt aan de planuitwerking, waardoor scherp kon worden onderhandeld met onderaannemers.
3. in essentie is het plan geheel overleefd, maar de uitvoering is op onderdelen vereenvoudigd.
4. met name in de engineering van de (verwarming)installaties kon door de bouwteam-aanpak geld bespaard worden.

Door voorgaande is het mogelijk geworden de plannen ten uitvoer te brengen zonder de bijdrage van 0,5 mln van het GMF. Een punt van zorg daarbij is dat er ook bezuinigd is op de post onvoorzien. Hoewel het GMF er alles aan wil doen om te voorkomen dat deze post aangesproken moet worden, is dat nooit uit te sluiten. Wij willen daarom de mogelijkheid achter de hand houden om het GMF hiervoor een laagrentende lening uit het Stimuleringsfonds wonen en monumenten (Swm) van maximaal 2 ton te kunnen verstrekken. Want wij vinden het belangrijk dat het GMF bij dit buitengewoon lastige project de inkomsten uit exploitatie primair benut voor toekomstig onderhoud.

Gezien het voorgaande is het belang voor zowel de toren, als de gemeente om nu zo snel mogelijk met de werkzaamheden te starten bijzonder groot. Het GMF acht het op dit moment niet verantwoord om voor de toren te grote financiële verplichtingen aan te gaan. De situatie in de financiële wereld is daarvoor de afgelopen jaren te sterk veranderd. Wij zijn het daarmee eens. Om te voorkomen dat het project watertoren voor het GMF een te groot risico wordt, zal het GMF de watertoren in een aparte BV onderbrengen.

Mocht de exploitatie van de toren na restauratie en verbouw onverhoopt toch niet goed van grond komen kan de toren weer eigendom van de gemeente worden. Een en ander zullen wij in de acte van overdracht regelen.

Na de succesvolle herbestemming van het Prinsenhof en verschillende andere projecten zijn wij ook met het GMF in gesprek over hoe zij haar portefeuille kan vergroten, om daarmee een rendabeler organisatie te worden.

Samenvattend.

Wij vinden het van het grootste belang dat het GMF de restauratie en herbestemming van watertoren-noord nu zo snel mogelijk ter hand neemt om de subsidies van rijk en provincie (samen 1,6 mln euro) te kunnen benutten. Na aanpassingen kan het plan nu ook worden gerealiseerd zonder de aanvankelijk toegezegde bijdrage van het GMF. Als de plannen dit jaar niet worden uitgevoerd verliezen we niet alleen de eerder genoemde subsidies van rijk en provincie, maar blijft de gemeente ook verantwoordelijk voor het onderhoud van de watertoren.

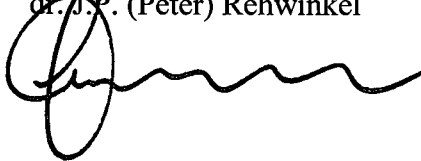
Wij delen de mening dat het GMF, dat zij op dit moment beter geen onnodige financiële risico's voor de toren kan aan gaan. Belangrijker dan de eigen bijdrage in de investering vinden wij dat het GMF de jaarlijkse huuropbrengsten reserveert voor toekomstig onderhoud van de toren. Een en ander zullen wij als voorwaarde in de subsidie beschikking opnemen. Omdat ook bezuinigd is op de post onvoorzien, willen wij de mogelijkheid van het verstrekken van een laagrentende lening van maximaal 2 ton uit het Swm hiervoor achter de hand houden.

Tot slot, het GMF NV is voor de gemeente een belangrijke organisatie voor de instandhouding, herbestemming en het langdurig beheer van moeilijk rendabel te maken gebouwd erfgoed. Om het GMF voor die taak beter toe te rusten gaan wij de komende tijd gesprekken aan met diverse partijen. In het najaar zullen we u hierover nader informeren.

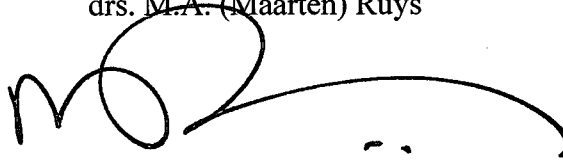
Wij hopen en verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



de secretaris,
drs. M.A. (Maarten) Ruys





nv groninger monumenten fonds

Het College van Burgemeester & Wethouders van de
Gemeente Groningen
Postbus 20001
9700 PB Groningen

Groningen, 13 januari 2010
2010/002/HH/gl

Betreft: Watertoren

Geachte dames en heren,

Het doet ons genoegen u te kunnen berichten, dat de raad van commissarissen van het Groninger Monumenten Fonds (GMF) in haar vergadering van 12 januari j.l. goedkeuring heeft verleend aan een investering van € 500.000 in de bij het Noorderplantsoen gelegen Watertoren.

Deze beslissing is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

1. De Watertoren wordt op een nader af te spreken tijdstip in eigendom overgedragen aan het GMF voor een prijs van € 1.
2. De Gemeente Groningen kent voor restauratie en herbestemming een subsidie toe van € 1,5 miljoen.
3. Bij de Provincie Groningen wordt een subsidieaanvraag ingediend ter grootte van € 0,5 miljoen in het kader van een binnenkort te lanceren bijzondere restauratie-regeling. Daarover heeft onlangs al verkennend vooroverleg met de Provincie plaatsgevonden. Bij die gelegenheid is geconcludeerd, dat dit project zeker als kansrijk mag worden beschouwd in combinatie met de toe te kennen gemeentelijke subsidie.
4. De exploitatie wordt in handen gegeven van Bijzondere Locaties Groningen b.v., een onderdeel van de Stichting Oude Groninger Kerken, met dien verstande, dat die afhankelijk is gesteld van een te verstrekken gebruiks- en horecaverunning (door de Gemeente Groningen).
5. Met restauratie en verbouw zal in 2010 worden begonnen.

Wij hopen u met het voorgaande naar genoegen te hebben geïnformeerd. Uw reactie zien wij met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,
GRONINGER MONUMENTEN FONDS N.V.

H. Huizenga, voorzitter Raad van Commissarissen

Adres
Coehoornsingel 14
9711 BS Groningen

Telefoon
(050) 503 59 34

KvK
02076784

BTW-nummer
NL 8124.44.371.B01

ING Bank
67.56.38.623

E-mail
nv@groningermonumentenfonds.nl
Website
www.groningermonumentenfonds.nl

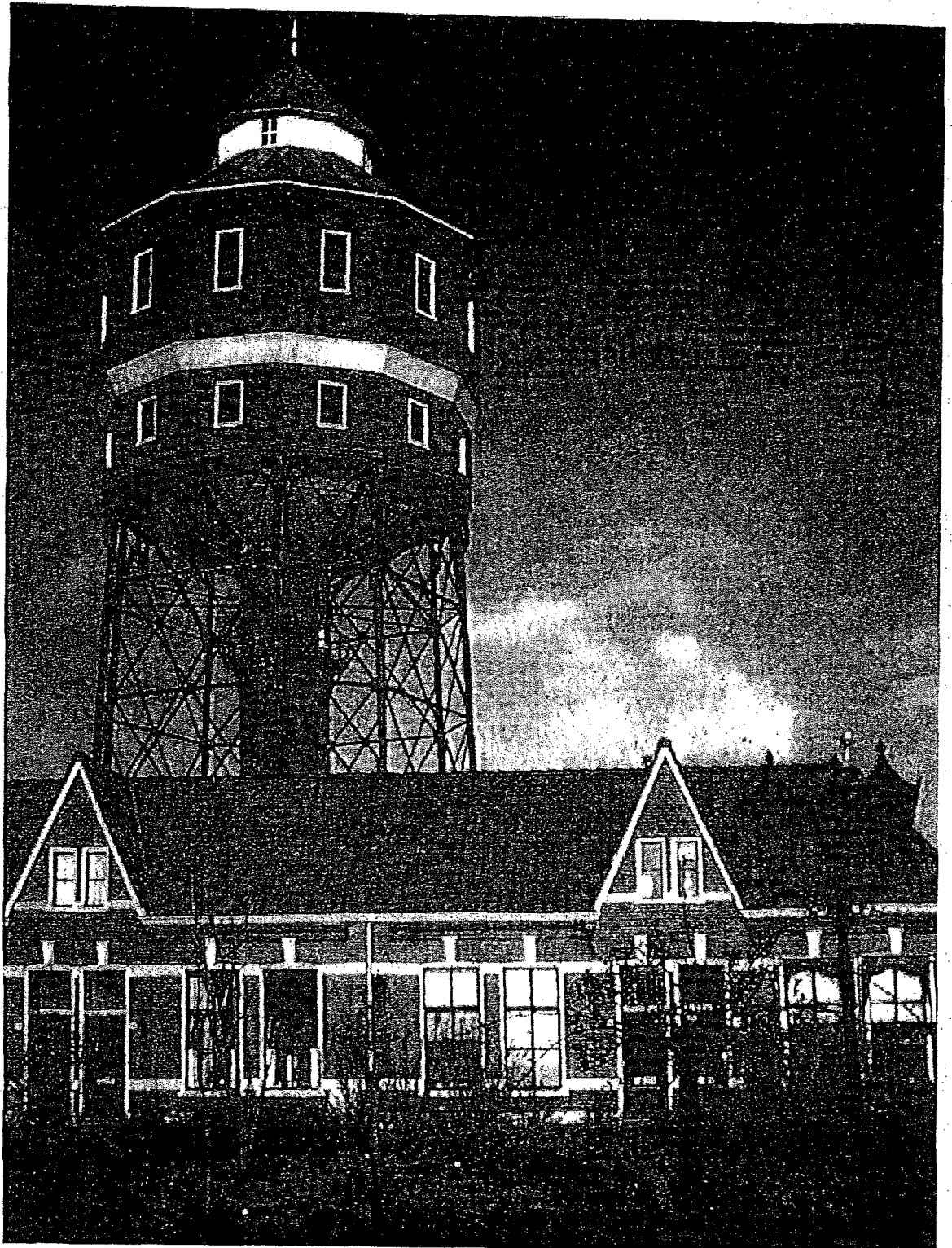
Watertoren-noord was/is óók één van de kanjer-objecten, maar er was tot nu toe geen nieuwe eigenaar te vinden die het aandurfde om hiervoor serieus plannen te ontwikkelen.

Groninger Monumentenfonds.

Het Groninger Monumentenfonds NV (GMF) is in 2004 mede door ons opgericht, om moeilijk rendabel te maken monumentale gebouwen in de provincie Groningen te verwerven, te herstellen en revitaliseren en vervolgens langdurig te beheren. Net zoals de Stichting Oude Groninger Kerken dat met meer dan 50 kerkgebouwen in Stad en Provincie doet. Het GMF is inmiddels eigenaar van 10 monumentale panden/complexen in Stad en Ommeland, waaronder het Waterschapshuis in Onderdendam. Een aantal restauraties is inmiddels succesvol afgerond, ondermeer het Regulateurshuis in Groningen en de Synagoge in Nieuweschans. In uitvoering zijn de restauraties van de oude scheepswerf in Hoogezand en de voormalige Turfcentrale in Veendam. In voorbereiding zijn de restauraties/revitalisering van de zogenaamde dubbele bedrijfshal op het CiBoGa-terrein en het Prinsenhof. De administratie en het beheer van de gebouwen zijn ondergebracht bij de Stichting Oude Groninger Kerken, zusterorganisatie en grote broer.

Watertoren-noord naar Groninger Monumentenfonds.

Vanaf de oprichting van het GMF is het onze bedoeling geweest om Watertoren-noord, als extreem voorbeeld van een moeilijk rendabel te maken monument in de stad, daar te zijner tijd onder te brengen. In 2008 hebben wij in het jaarlijkse bestedingsprogramma Monumenten middelen beschikbaar gesteld om de haalbaarheid hiervan te onderzoeken en planontwikkeling te faciliteren. In opdracht van het Groninger Monumentenfonds is vervolgens een prachtig ontwerp gemaakt voor multifunctioneel gebruik van de toren. Het plan is gemaakt door architect Luc Veeger, die in 1988 een eervolle vermelding kreeg als uitkomst van de prijsvraag "Wie ziet er toekomst in de toren?" Een winnaar was er niet, want bij alle 27 inzendingen bleek de financiering van de realisatie van de plannen toen een onoplosbaar probleem.



De problematiek van meer dan € 1 mln. achterstallig onderhoud en de noodzaak om de werkzaamheden op korte termijn uit te voeren, heeft de discussie over de toekomst van de watertoren opnieuw op de agenda gezet. De vraag daarbij was doen we opnieuw alleen onderhoud, of geven we de toren nu ook eindelijk een nieuwe functie? En dan bij voorkeur een waar alle Groningers plezier van kunnen hebben?

De keus voor herbestemming van de toren.

Wij hebben uiteindelijk gekozen voor herbestemming van de toren. Niet alleen omdat we graag wilden dat het monument een voor iedereen toegankelijke gebruiksfunctie krijgt, maar ook omdat dit uiteindelijk financieel voordeliger blijkt te zijn. Dit lichten we verderop in deze nota toe.

Het revitaliseringsplan.

Om de Watertoren multifunctioneel te kunnen gebruiken zal deze toegankelijk gemaakt moeten worden en aangepast voor de nieuwe functie voor groepen van 50 tot 70 personen. Het is de bedoeling daarbij zo dicht mogelijk bij de karakteristiek van het industriële monument te blijven. Het plan komt er ruwweg op neer dat in de stalen kuip een amfitheatervormig zaaltje wordt gemaakt, waarin naast voorstellingen en filmachtige presentaties bijvoorbeeld ook "ronde-kuip" gesprekken/discussies gehouden kunnen worden. Boven het watervat, onder de lantaarn, komt een multifunctionele ontvangstruimte/foyer en op de begane grond een entree met ruimte voor voorzieningen. Een lift zal de toren voor iedereen toegankelijk maken. Het Groninger Monumentenfonds is de enige gegadigde om als ontwikkelaar op te treden en de Stichting Bijzondere Locaties Groningen (onderdeel van de Stichting Oude Groninger Kerken en exploitant van ondermeer de Der Aa kerk) wil de toren gaan exploiteren. Zij is bekend met deze markt en verwacht de toren enerzijds te kunnen verhuren aan bedrijven en instellingen als teambuild- en vergaderaccommodatie en anderzijds aan organisaties en particulieren die iets willen presenteren of te vieren hebben.

Het Groninger Monumentenfonds heeft de plannen geconcretiseerd en een aanvraag voor bouw- en monumentenvergunning ingediend. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft hierop positief geadviseerd. We verwachten de benodigde vergunningen na de zomer te kunnen verlenen. De leiding van verzorgingshuis de Ebbingevoort, op wiens binnenterrein de toren staat, is niet negatief over de plannen.

De kosten en de dekking.

De totale kosten van het revitaliseringsplan van de toren waren aanvankelijk begroot op ruim € 2,5 mln., dit is inmiddels € 2,8 mln. geworden. Uitgangspunt bij de gesprekken met het GMF is altijd geweest dat het GMF NV hiervan minimaal € 1 mln. euro voor zijn rekening neemt en de gemeente probeert € 1,5 mln. in de onrendabele top bij te dragen.

Bijdrage Groninger Monumentenfonds.

Het Groninger Monumentenfonds heeft bij brief van 13 januari 2010 laten weten op grond van exploitatie en eigen middelen garant te staan voor een bijdrage van € 0,5 mln. Daarnaast heeft het GMF een aanvraag voor € 0,5 mln. subsidie bij de provincie Groningen ingediend. De revitalisering van Watertoren-noord past goed in de criteria die de provincie hanteert ten aanzien van de bestedingsimpuls in verband met de financiële crisis.

Het project voldoet aan alle voorwaarden: rijksmonument, culturele bestemming, eigen bijdrage eigenaar en gemeentelijke co-financiering.

Uit ambtelijk overleg met de provincie is duidelijk geworden dat honorering van de Watertoren op grond hiervan kansrijk is. Een besluit hierover wordt in de zomer verwacht. Met een en ander zou de bijdrage van het GMF gedekt zijn.

Dekking kosten extra achterstallig onderhoud.

In de kostenraming voor het revitaliseringsplan was voor ruim 3 ton een aantal stelposten opgenomen voor achterstallig onderhoud. Bouwkundig onderzoek heeft inmiddels duidelijk gemaakt dat de toren meer dan € 1 mln. achterstallig onderhoud heeft. Dat brengt de totale kosten op ca. € 3,5 mln. (2,8 + 1,0 – 0,3). Als gevolg daarvan moet er nog € 1 mln. extra dekking gevonden worden.

In een brief aan de Tweede Kamer van februari 2010 geeft de Minister van OCW aan in de jaren 2010 en 2011 een extra budget van € 23 mln. per jaar te willen inzetten voor "herbestemming van rijksmonumenten waarvan de subsidiabele kosten hoger zijn dan € 500.000,-- en sprake is van een nieuwe functie na een periode van leegstand". Daarbij wordt geprioriteerd op datum van binnenkomst van de aanvraag en op regionale spreiding. Tevens is het de bedoeling dat z.g. stadsherstelorganisaties, waartoe het Groninger Monumentenfonds ook behoort, in het bijzonder in aanmerking komen voor de regeling. Beoogd wordt de regeling op 1 oktober 2010 in werking te laten treden. De beschikbaarheid van de extra 2 x € 23 mln. is het gevolg van de afschaffing van de vrijstelling van overdrachtsbelasting voor monumenten.

Navraag bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft opgeleverd dat de regeling vooral bedoeld is voor projecten die (met een begrotingstekort) op de plank liggen en dus met extra financiële steun op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. Een en ander is natuurlijk precies wat bij de Watertoren aan de orde is. Nadrukkelijk is door de RCE gesteld dat kant en klare plannen voorzien van een monumentenvergunning de meeste kans maken om gehonoreerd te worden.

Samenvatting dekking door verschillende betrokken partijen.

Op grond van het voorgaande zouden de geraamde € 3,5 mln. kosten [€ 2,8 mln. (revitalisering) + € 1,0 mln. (achterstallig onderhoud) – € 0,3 mln. (onderhoud reeds gedekt bij revitalisering)] gedekt kunnen worden uit hiervoor genoemde bijdragen van gemeente € 1,5 mln., GMF € 1 mln. en rijksoverheid € 1 mln. Onder voorwaarde dat alle partijen hun bijdrage leveren, krijgen wij als gemeente voor een bijdrage van

€ 1,5 mln. een gerevitaliseerde toren en zijn we als gemeente ook op langere termijn verlost van de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van de toren.

Zouden we ervoor gekozen hebben nu alleen onderhoud uit te voeren en de toren functioneel te laten staan, dan zouden GMF, provincie en Rijk geen bijdrage leveren en zou die ruim € 1 mln. achterstallig onderhoud geheel voor rekening van de gemeente komen. Bovendien moeten we dan jaarlijks nog ca. € 25.000,-- sparen, om de toren over ca 25 jaar opnieuw een onderhoudsbeurt te kunnen geven. Bij elkaar opgeteld zijn die kosten hoger dan de bijdrage van € 1,5 mln. die we aan de realisatie van het revitaliseringsplan kwijt zijn.

Dekking gemeentelijke bijdrage van € 1,5 mln.

De gemeentelijke bijdrage in de onrendabele top willen wij dekken uit de volgende budgetten:

- € 0,5 mln. ten laste van het budget ISV-monumenten, € 250.000,-- uit het door ons vastgestelde bestedingsprogramma 2008 en € 250.000,-- uit het binnenkort door ons vast te stellen programma 2010;
- € 0,5 mln. ten laste van het budget BWS, vrijval 2010 (Turap I);
- € 0,5 mln. ten laste van het budget ISV-3, niet geoormerkt restant jaarschijf 2010.

Voorwaarden voor overdracht en bijdrage in de onrendabele top.

Uiteraard zullen er door ons stevige voorwaarden aan de overdracht van de toren aan het GMF en de bijdrage in de onrendabele top worden gesteld:

- het Groninger Monumentenfonds NV staat garant voor een investering van minimaal € 1,0 mln. in herstel en revitalisering van de toren (incl. bijdrage provincie Groningen).
- De rijksbijdrage in het kader "Herbestemming leegstaande rijksmonumenten" in de orde van € 1 mln. komt tot stand.
- De gemeentelijke bijdrage is maximaal € 1,5 mln. en mag alleen worden aangewend voor realisatie van het plan voor de Watertoren, dat in nauwe samenwerking met de gemeente tot stand is gekomen.
- Bij de besteding van de middelen dient de volgende prioritering plaats te vinden: cascoherstel en restauratie toren, herbestemming toren, uitbreiding aan de voet van de toren.
- Met de feitelijke restauratie/renovatiwerkzaamheden moet in 2011 worden begonnen en het werk moet uiterlijk in 2012 zijn voltooid.

Begrotingswijziging 2010							
Betrokken dienst(en)	RQ/EZ						
Naam voorstel	Watertoren noord, toekomst						
Incidenteel / Structureel	Incidenteel						
Soort wijziging	Exploitatie						
Pr.gr.	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.27	RQ/EZ: Binnenbezittingen	500.000		500.000-			500.000-
7.03	RQ/EZ: Particulier woningbeheer	500.000-		500.000			500.000
	Totalen begrotingswijziging	500.000	-	500.000-	-	-	500.000-

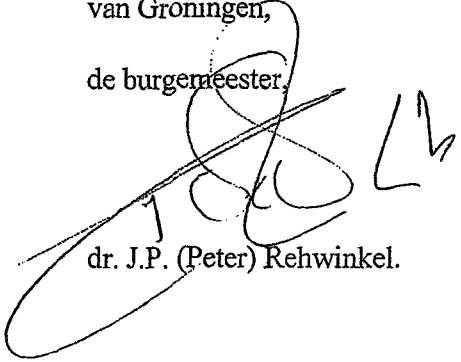
De middelen met betrekking tot de ISV staan nu in een voorziening. Een deel van de kosten wordt rechtstreeks ten laste van de voorziening gebracht. Hiervoor hoeft geen begrotingswijziging worden opgenomen.

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. in te stemmen met het voorstel om Watertoren-noord een multifunctionele invulling te geven;
- II. Watertoren-noord daartoe voor € 1,-- over te dragen aan het Groninger Monumentenfonds NV;
- III. hiervoor € 0,5 mln. uit BWS vrijval 2010 en € 0,5 mln. uit ISV-3 jaarschijf 2010 beschikbaar te stellen, onder voorwaarde van een bijdrage van € 1,0 mln. van het Groninger Monumentenfonds en een bijdrage in dezelfde orde uit het budget "Herbestemming leegstaande rijksmonumenten" van de rijksoverheid;
- IV. de gemeentebegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,


dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

de secretaris,


drs. L.J. (Leo) Bosdijk.

Griffie



29 september 2010.

Nr. 6a.

Een toekomst voor Watertoren-noord.

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 juni 2010
GR 10.2292857;

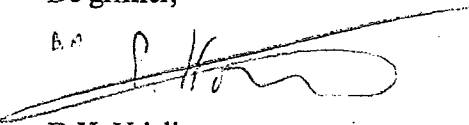
HEEFT BESLOTEN:

- I. in te stemmen met het voorstel om Watertoren-noord een multifunctionele invulling te geven;
- II. Watertoren-noord daartoe voor € 1,-- over te dragen aan het Groninger Monumentenfonds NV;
- III. hiervoor € 0,5 mln. uit BWS vrijval 2010 en € 0,5 mln. uit ISV-3 jaarschijf 2010 beschikbaar te stellen, onder voorwaarde van een bijdrage van € 1,0 mln. van het Groninger Monumentenfonds en een bijdrage in dezelfde orde uit het budget "Herbestemming leegstaande rijksmonumenten" van de rijksoverheid;
- IV. de gemeentebegroting 2010 dienovereenkomstig te wijzigen.

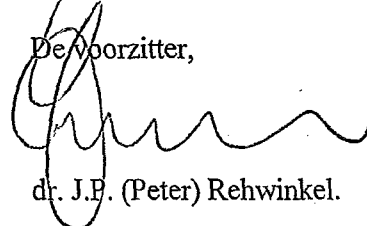
Gedaan te Groningen in de openbare raadsvergadering van 29 september 2010.

De griffier,

B.A.


D.H. Vrieling.

De voorzitter,


dr. J.F. (Peter) Rehwinkel.