

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Nieuwbouw Kunstwerf en ontwikkeling Villa B (Ebbingekwartier)**

Registratienr. 6984810 Steller/telnr. Stam / 8029 Bijlagen 1

---

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim	
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk	
Portefeuillehouder	P. de Rook	Raadscommissie
Langetermijn agenda (LTA) Raad	LTA ja: <input type="checkbox"/> Maand Jaar	
	LTA nee: <input type="checkbox"/> Niet op LTA	

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de totale projectkosten voor de nieuwbouw voor culturele instellingen bij het Ebbingekwartier, de Kunstwerf, te bepalen op € 6.666.000,--;
- II. een aanvullend krediet van € 2.215.000,-- beschikbaar te stellen op het al eerder beschikbaar gestelde krediet van € 4.451.000,--. Het totaalkrediet komt dan op € 6.666.000,--;
- III. het bedrag van € 275.000,-- te dekken door een bijdrage van derden;
- IV. de structurele lasten van € 335.000,-- behorende bij de investering van € 6.391.000,-- vanaf 2020 als volgt te dekken:
  - a. het bedrag van € 151.000,-- uit de structurele huurinkomsten;
  - b. het bedrag van € 184.000,-- uit de in punt V genoemde bekleemde reserve 'Kunstwerf Ebbingekwartier';
- V. een bekleemde reserve 'Kunstwerf Ebbingekwartier' in te stellen;
- VI. een bijdrage van € 125.000,-- uit de intensiveringsmiddelen cultuurnota 2019 te doteren in de onder punt V benoemde bekleemde reserve;
- VII. een bijdrage van € 3.025.000,-- uit het Stedelijk Investeringsfonds te doteren in de onder punt V genoemde bekleemde reserve;
- VIII. in afwijking van de financiële verordening van de gemeente Groningen restwaarde toe te passen voor de realisatie van de Nieuwbouw Kunstwerf;
- IX. een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen ten behoeve van een Voorlopig Ontwerp voor de herontwikkeling/renovatie van Villa B op het Ebbingekwartier;
- X. het onder IX bedoeld voorbereidingskrediet te dekken uit de structurele inkomsten uit verhuur van Villa B;
- XI. indien de onder IX bedoelde herontwikkeling/renovatie niet wordt gerealiseerd, wordt het voorbereidingskrediet ten laste gebracht van de exploitatie binnenbezittingen;
- XII. de gemeentebegroting 2018 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen;
- XIII. het genomen besluit vanwege het financieel toezicht op grond van artikel 21 Wet algemene regels herindeling voor te leggen ter afstemming aan de gemeenten Haren en Ten Boer en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten;
- XIV. het genomen besluit na goedkeuring door Gedeputeerde Staten in uitvoering te brengen.

---

## Samenvatting

In december 2016 heeft u voor de nieuwbouw voor instellingen voor podiumkunsten kredieten beschikbaar gesteld van in totaal € 4.451.000,-. Om de betrokken instellingen (Club Guy & Roni, De Noordelingen, Het Houten Huis en De Steeg) in staat te stellen de hogere huisvestingslasten te kunnen betalen is ook een structureel bedrag van € 125.000,- beschikbaar gesteld voor aanvullende subsidiëring. Dit nieuwe cultuurcluster in het Ebbingekwartier, genaamd de Kunstwerf, biedt een goede oplossing voor de huisvestingsproblemen van de genoemde culturele instellingen. Hiermee geeft de gemeente invulling aan haar verantwoordelijkheid voor het onderdak brengen van die instellingen. De uitwerking van de plannen heeft er toe geleid dat door de huidige hoogconjunctuur en o.a. onze ambities t.a.v. duurzaamheid en architectuur er een overschrijding is op het eerder beschikbaar gestelde krediet. Binnen de huidige kaders zijn er zoveel mogelijk besparingen gerealiseerd, maar blijft er nog een tekort van € 2.215.000,-. Het extra benodigde geld kan voor een belangrijk deel beschikbaar komen zonder de huur van de instellingen te verhogen. Dit komt doordat het rentepercentage nu lager is en bovendien wordt er een restwaarde toegepast Door met lagere beheerkosten te rekenen in de kostprijsdekkende huur, kan een groter deel van deze inkomsten aangewend worden voor de nieuwbouw. Door inzet van de intensiveringsmiddelen cultuurnota, jaarschijf 2019, onderdeel huisvesting en een bijdrage in het kader van aardbevingsbestendig bouwen, blijft er nog een tekort van € 975.000,-. Wij stellen voor om dit resterende tekort te dekken uit de reserve van het Stedelijk Investeringsfonds (SIF) – Scheepvaartmuseum/historisch kwartier. Op basis van de voortgang van de ontwikkeling van het historisch kwartier willen wij de middelen voor de ontwikkeling van het historisch kwartier in de komende jaren aanvullen uit de mogelijke vrijval van SIF middelen of een aanvulling aan het SIF. Hoewel de herontwikkeling/renovatie van de nabij gelegen "Villa B" geen onderdeel is van Kunstwerf, wordt hiermee qua functies en uitvoering wel een relatie gelegd en is de voorfinanciering hiervan dan ook onderdeel van dit voorstel.

---

## Aanleiding en doel

Op 21 december 2016 heeft u voor de nieuwbouw voor instellingen voor podiumkunsten een totaalkrediet van € 4.451.000,- beschikbaar gesteld. Om de betrokken instellingen (Club Guy & Roni, De Noordelingen, Het Houten Huis en De Steeg) in staat te stellen de hogere huisvestingslasten te kunnen betalen is ook een structureel bedrag van € 125.000,- beschikbaar gesteld voor aanvullende subsidiëring. Het te realiseren cultuurcluster in het Ebbingekwartier, genaamd de Kunstwerf, biedt een duurzame, goede oplossing voor de huisvestingsproblemen van de genoemde instellingen.

Club Guy & Roni zocht een nieuwe permanente productieruimte na vertrek uit de Noorder Buitensingel. De Noorderlingen en De Steeg zijn momenteel gevestigd op lastig en voor scholieren onveilige locaties. We zetten in de cultuurnota in op educatie en talentontwikkeling. De Kunstwerf biedt hiervoor veel meer mogelijkheden. Het Houten Huis bezit slechts een kantoorlocatie. We bieden het Houten Huis met deze ontwikkeling een eigen productieruimte waardoor deze niet meer hoeft te worden ingehuurd. Met deze nieuwbouw geeft de gemeente invulling aan haar verantwoordelijkheid in het onderdak brengen van deze instellingen voor podiumkunsten.

Met dit 'makerscluster' voor de podiumkunsten wordt niet alleen invulling gegeven aan het creatieve Ebbingekwartier, maar ook de stedelijke infrastructuur versterkt en worden kansen benut op het gebied van samenwerking en synergie. De ambities die de gemeente heeft in cultuur en architectuur komen prachtig samen in dit project.

Ook levert het een bijdrage aan de beoogde doelstellingen van Next City, een bruisende, levendige en aantrekkelijke stad. Met deze nieuwe huisvesting wordt tevens voldaan aan onze verantwoordelijkheid voor het huisvesten van rijksgesubsidieerde podiuminstellingen. Het draagt bij aan het behoud van de culturele instellingen en is daarmee van fundamenteel belang voor behoud van de culturele infrastructuur en ook het vestigingsklimaat van Groningen.

Na het beschikbaar gestelde krediet is er, als eerste stap in de uitwerking, middels een open prijsvraag de architect gekozen. De doelstellingen die hier mee worden bereikt zijn o.a:

- het bijdragen aan nieuwe impuls voor architectuur in de stad Groningen;
- het bieden van kansen aan nieuwe generaties ontwerpers;
- het bijdragen aan een onderscheidende identiteit van de stad Groningen.

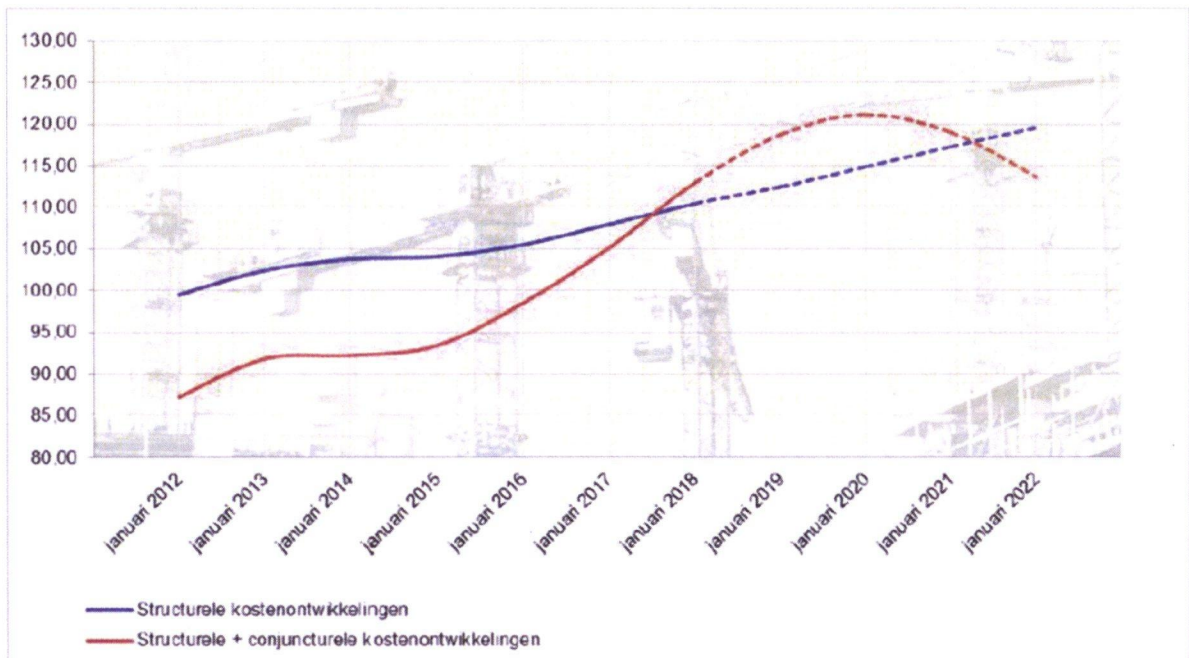
De jury heeft gekozen voor het plan van Donna van Milligen Bielke en Ard de Vries. Mede door de sterke stedenbouwkundige opzet is het gebouw verweven met de omgeving en daarmee een waardetoevoeging voor het hele gebied. Ondanks dat het gekozen ontwerp op gespannen voet stond met het beschikbare budget, was dit naar verwachting oplosbaar middels aanpassingen aan het ontwerp.

Vervolgens is het ontwerp verder uitgewerkt. In die uitwerking onstonden een aantal knelpunten die december 2016 niet waren verwacht. Deels heeft dit te maken met het winnende en ambitieuze ontwerp en een te voorzichtig ingeschatte geluidproductie van de instellingen. Maar ook een forse prijsindexatie, nieuwe Nederlandse Praktijk Richtlijn voor aardbeving bestendig bouwen en een tegenvaller in de btw-afdracht van één van de instellingen is debet aan het tekort. Ondanks een aantal bezuinigingen op het ontwerp, is gebleken dat het huidige budget niet toereikend is om het ontwerp binnen de gestelde kaders te realiseren.

#### *Prijsindexatie en marktwerking*

Op dit moment zien we een overspannen bouwmarkt. De markt laat grote prijsstijgingen zien, die deels structureel zijn (hogere prijzen voor grondstoffen), maar deels ook conjunctureel zijn. Er is landelijk sprake van een sprong in de prijsontwikkeling van bouwprojecten, waar ook de Kunstwerf mee is geconfronteerd. De indexcijfers van bedrijfsgebouwen in Groningen laat zien dat de bouwkosten inclusief marktwerking in de periode 2016 tot 2018 met ruim 10% stijgen. Dit is niet uniek voor de Kunstwerf, middels een separate collegebrief wordt u gelijktijdig met dit voorstel geïnformeerd over deze trend en gevolgen.

We hebben zelf ook onderzoek laten doen door DBD Bouwkostendata. Dat onderzoek laat zien dat vanaf 2017 de conjuncturele kostenstijging de structurele kostenstijging ver overtreft.



### *Architectuur en programma*

Naast het culturele programma is er ook een duidelijke ambitie gesteld vanuit architectuur. Via het Atelier Stadsbouwmeester zetten we in op de borging van kwaliteit van architectuur. Het project Kunstwerf is één van de projecten die de discussie over kwaliteit van architectuur heeft gevoed. Naar aanleiding van een ideeënprijsvraag met meer dan honderd inzendingen, bleven uiteindelijk vijf schetsontwerpen over, waaruit het plan van Studio Donna van Milligen Bielke en Ard de Vries architecten als overtuigende winnaar naar voren kwam. Een mooie uitkomst, wat met de realisatie van dit plan ook zichtbaar zal worden. De schetsen van het Voorlopig Ontwerp zijn als bijlage bijgevoegd.

Het ontwerp kenmerkt zich door de vele arcades die de buitenruimte met de gebouwen verbindt. Dit resulteert ook in relatief veel geveloppervlak van een hoge esthetische kwaliteit. Maar met effect op de hoeveelheid te nemen geluidsreducerende maatregelen i.v.m. de geluidproductie van de instellingen. Vanwege de locatie in de stad en de gewenste uitstraling op het gebied willen we hier extra middelen voor beschikbaar stellen vanuit het Stedelijk Investeringsfonds, zie nadere toelichting bij het hoofdstuk financiële consequenties.

### *Energieneutraal en gasloos*

Om te kunnen voldoen aan de gemeentelijke ambitie om in 2035 energieneutraal te zijn, zijn de duurzaamheidsambities voor de Kunstwerf aangescherpt ten opzichte van het vorig Programma van Eisen. Dit zorgt dat het gebouw energieneutraal en gasloos is. De extra kosten zijn verwerkt in de investeringsraming.

### *Extra kosten door btw-regime*

Voor één huurder geldt dat de btw voor 75% verrekenbaar is. Voor btw-belaste verhuur is minimaal 90% recht op aftrek van btw nodig. De btw bij deze bouw kan daarmee niet volledig verrekend worden. Hiermee was geen rekening gehouden.

## **Vervolg en keuzes**

---

Het plan zit nog in de ontwerpfase en mede daardoor is bijsturen goed mogelijk zonder dat dit tot grote gevolgen leidt. Volledig stoppen is ook een keus, maar doet geen recht aan de opdracht die u in december 2016 heeft gegeven. Namelijk een goede oplossing bieden voor huisvestingsproblemen van deze culturele instellingen. We zijn daarom op zoek gegaan naar maatregelen om het tekort zoveel mogelijk terug te dringen.

- Het maken van een volledig nieuw ontwerp  
Dit levert faalkosten en een vertraging in tijd op. Maar ook blijven een aantal risico's bestaan, zoals prijsindexatie en de btw-aftrek. De indexatie zal zelfs in de tijd alleen maar meer oplopen, waardoor de kans om niet binnen budget te realiseren alleen maar groter wordt. De plek kent ook een aantal beperkingen die niet beïnvloedbaar, maar wel kostenverhogend zijn. Zoals de gewenste uitstraling op het gebied in combinatie met de relatief kleine kavel voor het programma. Elk nieuw ontwerp zal ook hier tegen aan lopen.
- Het aanpassen van het programma  
Het nog meer versoberen van het huidige ontwerp raakt direct het programma. Als voorbeeld, de zalen hebben vaste minimale maten en ook eisen die er voor moeten zorgen dat er geen geluidsoverlast zal optreden. Door een beperking op te leggen aan het produceren van geluid en/of het toekennen van minder m<sup>2</sup> is een significante besparing te realiseren. Echter zal dit niet voldoende zijn om het totale tekort weg te werken.
- Meer investeringsruimte  
De instellingen een hogere huur te laten betalen zou ten koste gaan van de artistieke mogelijkheden en is daarmee niet wenselijk. Wel is het mogelijk om de berekening van de vastgoedexploitatie en kostprijs dekkende huur te herzien. Op basis van de eerste verkenning wordt de kans reëel geacht dat dit geen knelpunt oplevert vanuit de regels voor staatsteun. De volgende aanpassingen in de vastgoedexploitatie- en huurberekening zijn mogelijk:
  - het toekennen van een lager rentepercentage;
  - het toekennen van een restwaarde;
  - het verlagen van opslagen in de kostprijs dekkende huurberekening.

➤ Eenmalig extra bijdragen

Als gevolg van de locatie en de gewenste uitstraling op het gebied is een dekking vanuit de reserve van het Stedelijk Investeringsfonds (SIF) verdedigbaar. Ook een bijdrage van derden voor het aardbevingsveilig bouwen en de inzet van het reeds gereserveerde bedrag uit de intensiveringsmiddelen cultuurnota, jaarschijf 2019, onderdeel huisvesting kan eenmalig worden aangewend voor de nieuwbouw. Een nadere toelichting van deze keuzes is onder het kopje Financiële consequenties beschreven.

Hoewel de kostenraming uit 2016 goed was en het risico op een budgetoverschrijding genoemd is, hebben we vooral onvoldoende zicht gehad op de toen nog onbekende uitkomsten van de ideeënprijsvraag. De hoge ambities van het winnende ontwerp willen wij graag waarmaken, maar stelt ons wel voor een financiële keuze. Dat geldt ook voor de gevolgen van de grote prijsstijgingen in de markt. Met de kennis van nu was het wellicht verstandiger geweest om het plan eerst verder uit te werken alvorens een uitvoeringskrediet aan uw raad voor te leggen. Een goede les voor toekomstige aanvragen.

Er is gezocht naar een oplossing waarin zoveel mogelijk van de ambities gerealiseerd kunnen worden. Dit wordt bereikt met het huidig ontwerp in combinatie met de maatregelen voor meer investeringsruimte en de eenmalige extra bijdragen.

---

## Kader

Het bij het raadsbesluit van 21 december 2016, nr. 8b beschikbaar gestelde krediet is gebaseerd op het voorkeursmodel van het verkennend onderzoek met een oppervlakte van circa 2.255 m<sup>2</sup>. Onder andere op basis daarvan hebben gemeente en de vier instellingen op 2 december 2016 een overeenkomst gesloten, waarin o.a. intenties over omvang, huurprijs en huurovereenkomst zijn benoemd.

---

## Financiële consequenties

### Investeringskosten en totaal tekort

De totale investeringskosten zijn geraamd op € 6.666.000,--. Dit is inclusief de niet verrekenbare btw en reservering voor het risico van prijsstijgingen tijdens de aanbesteding in de huidige markt. Dit biedt geen garantie, maar wel een grotere kans dat we niet worden verrast door stijgende bouwprijzen bij de aanbesteding. De investeringskostenraming is tot stand gekomen op basis van onder meer een bouwkostenadvies van een externe bouwkostendeskundige én een advies met betrekking tot de prijsontwikkelingen in de bouw van een gespecialiseerd adviesbureau. Het huidige toegekende krediet is € 4.451.000,--, zodat er een tekort is van € 2.215.000,--.

### Vastgoedexploitatie en dekking

De dekking is in het raadsbesluit uit 2016 geborgd vanuit de huurinkomsten en éénmalige bijdrage van € 3.025.000,-- uit de Reserve Stedelijk Investeringsfonds.

De nieuwe vastgoedexploitatie is berekend op basis van de volgende wijzigingen.

#### 1. Dekking vanuit de huur - gewijzigde kapitaallastenberekening

- a. verlaging van het in december 2016 gehanteerde rentepercentage van 2,88 naar 2%
- b. rekenen met een restwaarde

In afwijking van de financiële verordening wordt in dit project voor het bepalen van de structurele lasten bij deze investering gewerkt met het afschrijven tot een restwaarde. De restwaarde is een inschatting van de toekomstige opbrengstwaarde tegen prijspeil nu. Dat levert als restwaarde voor de opstallen het bedrag op van € 1.359.000,- prijspeil nu. De grondwaarde is € 488.000,- prijspeil nu. Deze wijze van afschrijven sluit aan bij de voorstellen voor aanpassing van de financiële verordening.

#### 2. Dekking vanuit de huur - groter deel huurinkomsten naar stichtingskosten

De kostprijsdekkende huur wordt ten opzichte van de berekening in 2016 iets gewijzigd. Met het niet toepassen van opslagen voor beheer, leegstand- en dubieuze debiteurenrisico blijven de structurele lasten in de lijn liggen met die genoemd in de intentieverklaring. Daartegenover staat dat die kosten niet gedekt zijn bij het Vastgoedbedrijf. Dat heeft een negatief effect op de bedrijfsvoering er van.

3. Dekking vanuit extra middelen - intensiveringsmiddelen cultuurnota 2019, onderdeel huisvesting  
Bij het raadsbesluit van 21 december 2016 is structureel het bedrag van € 125.000,-- beschikbaar voor de extra subsidiëring i.v.m. de hogere huurlasten van de instellingen in de Kunstwerf. Het bedrag van € 125.000,-- uit de intensiveringsmiddelen cultuurnota, jaarschijf 2019, onderdeel huisvesting kan eenmalig worden aangewend voor de nieuwbouw.
4. Dekking door een bijdrage van derden voor aardbevingsbestendig bouwen
5. Dekking vanuit extra middelen – bijdrage uit het Stedelijk Investeringsfonds  
In de begroting 2017 zijn voor de ontwikkeling van het cultuurcluster Ebbingekwartier en het ontwikkeling van het Noordelijk Scheepvaartmuseum/Historisch kwartier bijdragen beschikbaar gesteld van € 2.050.000,-- respectievelijk € 2.000.000,--. Over de inzet van de bijdrage van € 2.050.000,-- voor het cultuurcluster Ebbingekwartier heeft u op 21 december 2016 reeds een besluit genomen. De ontwikkeling van het Noordelijk Scheepvaartmuseum/Historisch kwartier vergt meer tijd dan bij de besluitvorming 2016 was verwacht. In onze collegebrief d.d. 11 april 2018 met kenmerk 6714400 bent u geïnformeerd over de stand van zaken over ontwikkeling van het historisch kwartier. Het Noordelijk Scheepvaartmuseum, de Groninger Archieven en het Groninger Museum werken in de komende tijd aan het nieuwe concept en plan van aanpak voor de invulling van de NSM-gebouwen en hun directe omgeving als een historische ontmoetingsplek "(hup)" In het najaar van 2018 verwachten wij u hierover te kunnen informeren. Omdat op korte termijn de SIF middelen niet benodigd zijn voor de ontwikkeling van het historisch kwartier, stellen wij voor om ten laste van de beschikbare middelen voor het historisch kwartier € 975.000,-- beschikbaar te stellen voor het cultuurcluster Ebbingekwartier/de Kunstwerf. De ontwikkeling van het historisch kwartier zal naar verwachting in de komende jaren plaats gaan vinden. Op basis van de voortgang daarvan willen wij de middelen voor de ontwikkeling van het historisch kwartier in de komende jaren aanvullen uit de mogelijke vrijval van SIF middelen of een aanvulling aan het SIF. Hiermee komt een totaal bijdrage uit op € 3.025.000,--.  
Dit voorstel sluit goed aan bij de werkwijze van het SIF, niet statisch maar kunnen meebewegen om in te spelen op ontwikkelingen in de tijd.

## Risico's

---

### Project risico's (investering)

#### *Marktontwikkeling en kostenbeheersing*

Op dit moment zien we een overspannen bouwmarkt. De markt laat grote prijsstijgingen zien, die deels structureel zijn (hogere prijzen voor grondstoffen), maar deels ook conjunctureel zijn. Op basis van de huidige marktsituatie wordt in dit project vroegtijdig een uitvoerende partij gecontracteerd die samen met het ontwerpteam het plan verder uit zal werken binnen de gestelde kaders. Doordat de aannemer eerder betrokken is, kan hij zich tijdig inlezen in het werk en desgewenst middels vooropdrachten al bestellingen doen van materiaal met lange levertermijnen.

#### Weerstandsvermogen

Voor de ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed (o.a. scholen, sporthallen, bijzondere objecten als het Groninger forum) wordt toegewerkt naar een risicomodel waarbij weerstandsvermogen wordt gevormd ter dekking van risico's. Het gaat daarbij om risico's die binnen de beïnvloedingssfeer van het Vastgoedbedrijf liggen. Dit doen wij uit voorzichtigheid. De omvang van het budget is taakstellend. De risico's worden primair binnen de post onvoorzien van het project opgelost. Wel zijn er voor dit project specifieke risico's waarvoor weerstandsvermogen gevormd dient te worden.

1. In het project is gerekend met een woz-waarde van 5 miljoen euro, terwijl de investering 6,7 miljoen euro bedraagt. Het gebouw is ca. 2,5 miljoen euro duurder geworden, terwijl het functioneel gebruik niet is vergroot en het oppervlak gelijk is gebleven. De woz-berekening gaat uit van een marktconforme waarde van ca. 75% van de investering wat neerkomt op ca. € 2.500/m<sup>2</sup> BVO (bruto vloer oppervlak) en ca. 3.000,-/m<sup>2</sup> GO (gebruiks oppervlak). Indien de woz-waarde hoger komt te liggen dan de 5 miljoen euro, betekent dit een nadeel voor het project. Het risico bedraagt € 8.400,-- structureel per jaar.
2. Er is gerekend met een bijdrage derden van € 275.000,-- op basis van de geldende voorschriften. Het risico is beperkt aanwezig dat de bijdrage lager wordt, we hebben het risico op € 27.500,-- ingeschat.

### Planning

Op basis van de aangepaste planning is de verwachte oplevering begin 2020. In de huidige markt is er een groot risico op langere levertijden van o.a. bouwmaterialen. Dit kan een nadelig effect op de planning hebben. Er is één instelling waarvan de huurovereenkomst in april 2020 af loopt en niet verlengd kan worden. Mocht dit situatie zich voor doen dat de nieuwbouw toch niet voor die tijd gereed is, zullen er tijdig afspraken worden gemaakt om, met de dan vrijgekomen middelen, alternatieve tijdelijke huisvesting te vinden. Dit zal gaan om een aantal kantoorwerkplekken en een repetitieruimte.

### Bestemmingsplan

De geprojecteerde bebouwing past grotendeels binnen het vigerende bestemmingsplan. Een klein deel van het plan, het deel grenzend aan de Kolendrift, dient bestemming-technisch te worden aangepast. Deze kan binnen de omgevingsvergunning, middels een kruimelgevallenregeling, verleend worden.

### **Villa B**

---

Hoewel de herontwikkeling/renovatie van de er naast gelegen "Villa B" geen onderdeel is van Kunstwerf, wordt hiermee qua functies en uitvoering wel een relatie gelegd en is de voorfinanciering er van ook onderdeel van dit raadsvoorstel.

### Ontwikkelingsmogelijkheden

Op 21 december 2016 heeft u de motie "Villa B" aangenomen op basis waarvan wij een (ver-)bouwplan voor het pand maken om het pand te ontwikkelen, zodat de stad een kwalitatief, bijzonder en goed gebouw rijker is. Om de ontwikkelingsmogelijkheden te onderzoeken is een financiële quickscan gemaakt. Er zijn twee varianten voor de invulling van de exploitatie van Villa B verkend. In de voorkeursvariant zal de begane grond van het pand worden ingevuld met daghoreca en is er op de verdiepingen plaats voor een vijftal shortstay appartementen. Deze hebben een directe relatie met de activiteiten van de Kunstwerf en de Machinefabriek. Variant 2 heeft ook daghoreca op de begane grond maar heeft twee appartementen op de verdiepingen met een woonfunctie. Voor de twee varianten zijn investeringen geraamd en is een inschatting gemaakt van de onderhouds- en exploitatiekosten. Per variant is de kostprijsdekkende huur berekend en is bekeken in hoeverre deze marktconform is. De gehanteerde rekenparameters zijn deels door de gemeente aangegeven en verder wordt voor zover mogelijk aangesloten bij het project de Kunstwerf.

### Haalbaarheid

Beide varianten kennen over de gehele beschouwingsperiode van 40 jaar een kostendekkende exploitatie. Wel zijn er aantal risico's te benoemen zoals eventuele verborgen gebreken, de omvang van de aanwezigheid van asbest en het vinden van een horecaexploitant, die zelf nog wil investeren. Het NNT heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn in de huur van de short-stay units. Ondanks de aanwezigheid van horeca in de nabije omgeving is de verwachting dat een daghorecavoorziening van ca. 100 m<sup>2</sup> financieel aantrekkelijk is. Een flexibele indeling en voorbereiding voor de nodige voorzieningen (bv. koker voor afzuiging) zijn aan te bevelen.

### Vorbereidingskrediet

Om de mogelijkheden voor de invulling van Villa B beter te kunnen onderzoeken wordt er nu een voorbereidingskrediet van € 75.000,- aangevraagd, voor het maken van een Voorlopig Ontwerp. Deze kosten worden onderdeel van de totale investeringskosten en worden gedekt door de te verwachten huurinkomsten van Villa B. Op basis van het Voorlopig Ontwerp met kostenraming wordt u een voorstel voorgelegd voor de beschikbaarstelling van het overige krediet. Wanneer het niet tot een herontwikkeling komt, dan is het voorstel de aanloopkosten van max. van € 75.00,- ten laste te brengen van de exploitatie binnenbezittingen. Wij achten dit risico op grond van de verschillende scenario's klein.

## Financiële begrotingen

Wij stellen u voor om de volgende begrotingen te wijzigen.

### Begrotingswijziging investering 2018

#### Aanvullend krediet Realisatie nieuwbouw Kunstwerf

Betrokken directie(s)	Vastgoedbedrijf
Naam voorstel	Aanvullend krediet Realisatie nieuwbouw Kunstwerf
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raadsvoorstel, 2018
Incidenteel / Structureel	I
Soort wijziging	Investering

**Financiële begrotingswijziging** 0 *Bedragen x 1.000 euro*

Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
06.1 Culturele infrastructuur	06 Cultuur	Vastgoedbedrijf	I	2.215		-2.215

**TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING** 2.215 0 -2.215

#### Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging

In uw raadsbesluit van 21 december 2016 onder nr 8b heeft u een krediet beschikbaar gesteld van € 4.451.000,- voor de realisatie van nieuwbouw Kunstwerf. Bij de uitwerking van hiervan is het krediet niet toereikend vanwege onder andere de huidige hoogconjunctuur en de ambitie ten aanzien van architectuur en duurzaamheid. Op basis van de nieuwe berekening vragen wij een aanvullend krediet van € 2.215.000,- beschikbaar te stellen en daarmee komt het totaal krediet van dit project op € 6.666.000,-

### Begrotingswijziging 2018

#### Realisatie nieuwbouw Kunstwerf

Betrokken directie(s)	Vastgoedbedrijf
Naam voorstel	Realisatie nieuwbouw Kunstwerf
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Soort wijziging	Exploitatie

**Financiële begrotingswijziging** *Bedragen x 1.000 euro*

Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr.res.	Saldo na res. mut.
06.1 Culturele infrastructuur	06 Cultuur	SO Ontwikkeling en Uitv	I			0		3.025	3.025
06.1 Culturele infrastructuur	06 Cultuur	Vastgoedbedrijf	I			0	3.025		-3.025

**TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING** 0 0 0 3.025 3.025 0

#### Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging

Het project Kunstwerf Ebbingekwartier wordt voor een deel gefinancierd uit het Stedelijk investeringsfonds. Hieruit wordt een bedrag van € 3.025.000,- onttrokken en vervolgens gedoteerd in de beklemde reserve Kunstwerf.

### Begrotingswijziging investering 2018

#### Vorbereidingskrediet tbv renovatie Villa B op het Ebbingekwartier

Betrokken directie(s)	Vastgoedbedrijf
Naam voorstel	Vorbereidingskrediet tbv renovatie Villa B op het Ebbingekwartier
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raadsvoorstel, 2018
Incidenteel / Structureel	I
Soort wijziging	Investering

**Financiële begrotingswijziging** 0 *Bedragen x 1.000 euro*

Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
06.1 Culturele infrastructuur	06 Cultuur	SO Ontwikkeling en Uitv	I	75		-75

**TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING** 75 0 -75

#### Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging

Om de mogelijkheden voor de invulling van Villa B beter te kunnen onderzoeken wordt er nu een voorbereidingskrediet van € 75.000,- aangevraagd, voor het maken van een Voorlopig Ontwerp. Deze kosten worden onderdeel van de totale investeringskosten en worden gedekt door de te verwachten huurinkomsten van Villa B.



### Instellen en opheffen van een reserve

Voor het instellen van een reserve is een raadsbesluit nodig. Ook het opheffen van een reserve kan alleen met een raadsbesluit. Een saldo 'nul' in de reserve is niet voldoende om een reserve als opgeheven te beschouwen en niet meer te vermelden in de volgende begroting en/of jaarrekening.

Wij willen hierbij een bekleemde reserve instellen. Volgens de regelgeving moeten wij de interne bijdrage doteren in een reserve. In dit geval gaat het over de dekking voor de kapitaallasten van de nieuwbouw Kunstwerf.

<b>Format instellen reserve</b>	
Directie	Vastgoedbedrijf
Naam reserve	Bekleemde reserve Kunstwerf
Doel	Zal dienen als dekking voor de kapitaallasten van de nieuwbouw Kunstwerf
Bekleemde reserve Ja/Nee	Ja
Rentetoevoeging Ja/Nee	Ja
Standaardpercentage of afwijkend percentage?	Afwijkend percentage (ROP)
Maximale omvang	€ 3.200.000,--
Verwachte einddatum	31-12- 2060
Aan welke kostenplaats gekoppeld	642311
Instellen bij begroting, VGR, rekening of in eigen raadsvoorstel?	Eigen raadsvoorstel

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink

