



Onderwerp Stand van zaken huisvesting Vrijdag

Steller A. van der Molen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 0650255191

Bijlage(n) 2

Ons kenmerk 7123239

Datum 19-09-2018

Uw brief
van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Bij de besluitvorming over de fusie van Kunstencentrum en Muziekschool in 2012 hebben we aangegeven dat integrale huisvesting van de fusie-instelling Vrijdag op één plek in de binnenstad de voorkeur heeft. Op dit moment is Vrijdag gehuisvest op drie verouderde locaties in en rond de binnenstad. In 2017 is er door onderzoeksbureau ABC Nova onderzoek gedaan naar centrale huisvesting. Er is gekeken naar verschillende scenario's, waaronder nieuwbouw op een andere locatie en verbouw van de locatie aan de Sint Jansstraat. De voorkeur ging uit naar herontwikkeling van de locatie aan de Sint Jansstraat. Inmiddels heeft er een vervolgonderzoek naar deze specifieke locatie plaatsgevonden dat nu is afgerond (zie bijlage). Over de uitkomsten van dit onderzoek informeren wij u in deze brief.

Ontwikkelingen Vrijdag

Als huis van de amateurkunst is Vrijdag een belangrijke speler binnen onze culturele infrastructuur. De instelling zet zich in voor laagdrempelige cultuurparticipatie en zorgt ervoor dat Stadgers zich creatief en kunstzinnig kunnen ontwikkelen. Zowel op een centrale plek in de stad maar ook in de wijken.

Vrijdag wil als huis van de amateurkunst onderdak bieden aan amateurkunstenaars en kunstdisciplines met elkaar verbinden. De maatschappelijke, multidisciplinaire organisatie die hier voor nodig is, was het uitgangspunt bij de fusie. In 2017 is de visie van Vrijdag herijkt. Waar eerder de focus lag op het ontwikkelen van vaardigheden in een bepaald discipline ligt nu de focus op breedte. Het uitgangspunt is dat iedereen talent heeft en daarbij de kans moet krijgen dit te ontdekken. Het cursusaanbod is laagdrempelig en cursisten krijgen de kans om met meerdere disciplines

kennis te maken en zich hierin te ontwikkelen op zijn/haar eigen niveau. Door op één locatie verschillende disciplines te laten samenkomen ontstaat een broedplaats waar amateurkunstenaars elkaar kunnen ontmoeten en kunnen inspireren. Daarnaast heeft centrale huisvesting meerwaarde voor de binnenstad. Er ontstaat een cultureel cluster waarbij Groninger Forum, GRID en Stadsschouwburg elkaar kunnen versterken. Dit is goed voor de synergie maar ook voor de herkenbaarheid van cultuur in Groningen. Vrijdag heeft haar visie hierover op papier gezet. Zie hiervoor in de bijlage.

Achtergrond

Zoals hierboven beschreven is ten tijde van de fusie al aangegeven dat een locatie waar de activiteiten van de muziekschool, de theaterschool en het kunstencentrum samenkomen het gewenste scenario is. Om deze reden hebben we in 2016 het aangrenzende pand van de stichting Kopland aan de Sint Jansstraat aangekocht. In maart 2017 is door ABC Nova een haalbaarheidsonderzoek gedaan naar de mogelijkheden van centrale huisvesting aan de Sint Jansstraat 7, de huidige muziekschool. Conclusie van dit onderzoek was dat gezien het maatschappelijk belang en de toekomstbestendigheid van Vrijdag centrale huisvesting noodzakelijk is. Daarnaast bleek uit dit onderzoek dat de technische en functionele inpassing van het programma van Vrijdag op de locatie Sint Jansstraat haalbaar is, echter niet binnen het financiële kader. Er werd een viertal scenario's gepresenteerd en doorgerekend, alle gebaseerd op intensieve verbouw. Uit dit onderzoek bleek dat er een structureel bedrag tussen de € 300.000,- en € 850.000,- nodig is bovenop de reguliere subsidie.

We zijn aan de slag gegaan met het vervolgonderzoek, dat nu is afgerond. We wilden hierin onderzocht hebben wat de mogelijkheden zijn om het tekort te verlagen. Het onderzoek betreft een volumestudie waarbij verschillende optimaliseringsopties voor ver- en nieuwbouw zijn onderzocht om het tekort zo laag mogelijk te krijgen. Ook is onderzocht welke culturele of commerciële functies aan het gebouw kunnen worden toegevoegd. Commerciële functies kunnen het tekort wegens de huuropbrengst terugdringen, culturele functies inhoudelijk meerwaarde creëren. Als gevolg hiervan is herhuisvesting van het CBK onderdeel van het onderzoek geworden.

Uitwerking

Als eerste is gekeken naar het programma van eisen voor de huisvesting van Vrijdag. Dit bleek met een gevraagde oppervlakte van 6000 m² boven de oppervlakte uit het onderzoek van ABC Nova uit te komen. We hebben Vrijdag gevraagd de 6000 m² terug te brengen met 1000 m² naar 5000 m². Vrijdag is hiermee aan de slag gegaan en kwam uit op 5242 m².

Om een kloppend referentiemodel te hebben, is het basismodel van ABC Nova opnieuw doorgerekend maar dan op basis van het huidige prijspeil. De stijgende bouwprijzen leiden ook in dit project tot hogere investeringskosten en daardoor tot een hogere kostprijsdekkende huur. Vervolgens zijn er vijf nieuwe varianten ontwikkeld en met hetzelfde bouwkostenniveau doorgerekend.

Binnen de varianten is gekeken naar de volgende optimaliseringsmogelijkheden:

- 'dure' verbouw vervangen door nieuwbouw;
- toevoegen van extra bouwvolume voor commerciële functies (winkels, horeca);
- technische ingrepen in bestaande volumes te minimaliseren.

De vijf ontwikkelde varianten resulteren in een verbeterde financiële haalbaarheid ten opzichte van het basismodel van ABC Nova. Vervolgens zijn enkele aanvullende optimaliseringsmaatregelen benoemd die het tekort mogelijk verder kunnen terugbrengen. Deze mogelijke maatregelen gaan we nader onderzoeken in het vervolgtraject. Hierbij valt te denken aan de verkoopopbrengst van de andere panden van vrijdag, een huurverhoging voor Vrijdag, het hanteren van een innovatief opdrachtgeversmodel om BTW uit te sparen en het nog verder verlagen van de 5.242 m² in het PvE van Vrijdag.

Toevoeging culturele functies

Er is gekeken naar de toevoeging van andere culturele instellingen in de stad. Noorderlicht, NP3 en het CBK hadden aangegeven interesse te hebben. Na onderzoek bleek dat NP3 de locatie niet passend vond, en dat de ruimte die Noorderlicht nodig heeft te veel volume vraagt. Met het CBK zijn verdere gesprekken gevoerd. Het CBK gaat verzelfstandigen en heeft hierbij de ambitie uitgesproken om op een meer centrale en publiekstoegankelijke locatie naar nieuwe huisvesting te zoeken. Vrijdag en CBK zien grote meerwaarde in een gezamenlijke huisvesting. De inhoud van het programma van Vrijdag en het CBK sluiten op elkaar aan versterken elkaar. Daarnaast kunnen ruimtes functioneel gedeeld worden. Gecombineerde huisvesting is vanwege bovenstaande redenen gewenst en daarom meegenomen als optie in het onderzoek. Op termijn zal er sowieso nieuwe huisvesting voor het CBK moeten worden gevonden in verband met de ontwikkeling van een nieuwe Oosterpoort. Er zit echter ook een nadeel aan, het gaat ten koste van mogelijke commerciële verhuur waardoor er een hoger tekort ontstaat.

Conclusie

De mogelijkheden voor de centrale huisvesting Vrijdag zijn met de volumestudie preciezer in beeld gebracht. Optimalisaties zijn verkend en leveren ook een belangrijke bijdrage aan de haalbaarheid. De conclusie is

echter wel dat er, ondanks deze optimalisaties met name door de gestegen bouwkosten, een onrendabele top resteert.

Wel is het zo dat de gemeentelijke bijdrage lager kan uitvallen dan eerder is berekend. De variantenstudie laat zien dat het tekort terug te dringen is naar een bandbreedte van € 250.000,- tot € 450.000,- zonder het CBK en € 300.000,- tot € 500.000,- in combinatie met het CBK. Dit in plaats van de € 300.000,- tot € 850.000,- waar ABC Nova van uitging.

De varianten 4 en 5 uit het onderzoek komen financieel het meest gunstig uit de vergelijking. De redenen hiervoor zijn:

- minder indelingsverlies bij nieuwbouw; efficiënter ontwerp mogelijk;
- langere (gemiddelde) afschrijvingsduur bij nieuwbouw;
- renovatie heeft relatief hoge kosten indien het dient te voldoen aan bouwbesluit;
- bij renovatie opslag voor risico aardbevingsbestendig bouwen gerekend;
- nieuwbouw geeft mogelijkheid om commerciële functie op begane grond toe te voegen waardoor deel meerkosten wordt terugverdiend.

We kiezen er dan ook voor om de varianten 4 en 5 als uitgangspunt te gebruiken voor de verdere ontwikkeling. Per variant werken we twee opties uit, één met het CBK en één zonder het CBK.

Niet investeren

Niet investeren in centrale huisvesting betekent dat er geïnvesteerd moet worden in achterstallig onderhoud. ABC Nova gaf al aan dat dit minstens € 13 miljoen gaat kosten, waarvan 6,5 miljoen voor het gemeentelijke pand aan de St Jansstraat (de voormalige muziekschool en niet de aangekochte panden van Kopland). We schatten het risico in dat dit bedrag kan oplopen tot € 23 miljoen door de complexiteit van de panden en de gestegen bouwkosten. We gaan het scenario “niet investeren”, naast de genoemde varianten, in het vervolg preciezer in beeld brengen, zodat ons college en uw raad dit kunnen betrekken bij de verdere besluitvorming.

Vervolg

We nemen de varianten 4 en 5 als uitgangspunt voor verdere herontwikkeling en nemen de volgende vervolgstappen;

1. Het uitwerken van het huidig indicatieve ruimtelijk PvE van zowel Vrijdag als CBK in een globaal ruimtelijk en technisch PvE.
2. Het verder concretiseren van de (financiële) haalbaarheid en het hiertoe voorbereiden van nadere keuzes binnen model 4 en 5.

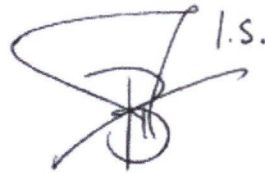
3. Het uitwerken van modellen 4 en 5 in een referentiemodel en stedenbouwkundige randvoorwaarden met het doel te komen tot een bestemmingswijziging en een stedenbouwkundig kader voor de architect.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

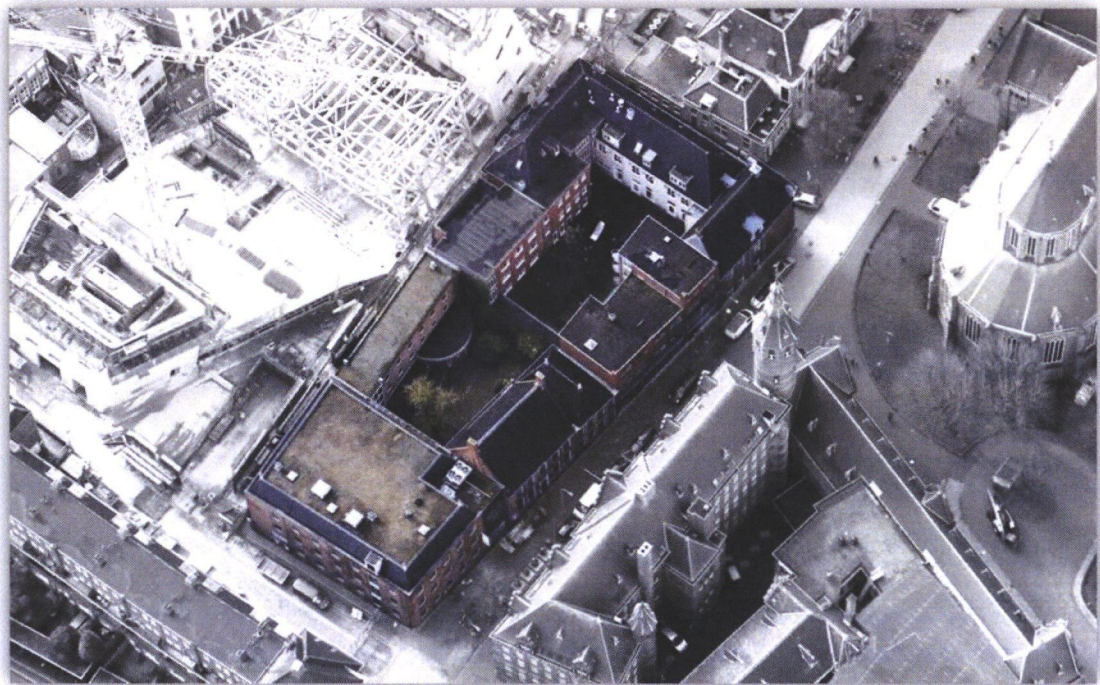
A handwritten signature in black ink, appearing to be "T. Schroor", written in a cursive style.

de loco-burgemeester,
Ton Schroor

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Bert Popken", written in a cursive style with the initials "I.S." written above it.

de loco-secretaris,
Bert Popken

Huisvestingsonderzoek VRIJDAG



6 september 2018

Inhoudsopgave

	<u>Blz.</u>
1. Inleiding.....	3
2. Geschiedenis.....	3
3. Projectopdracht.....	4
4. Aanpak onderzoek.....	4
5. Uitwerking.....	5
5.1 Deel 1: variantenstudie.....	7
5.1.1 Uitgangspunten voor Programma van Eisen VRIJDAG.....	7
5.1.2 Beschrijving varianten.....	7
5.1.3 Uitgangspunten financieel.....	7
5.1.4 Resultaat investeringskosten en bouwkosten.....	8
5.1.5 Resultaat huurberekening.....	8
5.1.6 Conclusie.....	8
5.1.7 Bandbreedte.....	9
5.2 Deel 2: gevoeligheidsanalyse.....	9
5.2.1 Toelichting bij tabel: risico's op nadelige haalbaarheid.....	10
5.2.2 Toelichting bij tabel: kansen op verbeterde haalbaarheid.....	11
6. Stedenbouwkundige verkenning.....	12
7. Vervolg.....	12

Bijlagen:

1. Projectofferte herhuisvesting VRIJDAG
2. Doorrekening basismodel DAAD
3. Variantenstudie DAAD
4. Financiële uitgangspunten
5. Stedenbouwkundige modellen bij variantenstudie DAAD

1. Inleiding

Voor het huisvesten van VRIJDAG op één locatie heeft de gemeente de panden Martinikerkhof 11, Sint Jansstraat 1, 3, 5 en 7 beschikbaar. Uit eerder onderzoek is gebleken dat er een aanzienlijk tekort is op dit project. De vraag die aan de projectgroep voorligt is om te onderzoeken hoe dit tekort (deels) kan worden teruggebracht door bijvoorbeeld het toevoegen van programma en het bouwvolume (deels) te slopen en vervangen door nieuwbouw. (zie projectofferte in **bijlage 1**)

Het idee om meer te slopen en nieuw te bouwen is geopperd na afronding van het eerdere haalbaarheidsonderzoek van ABC Nova (maart 2017) en moest nader worden onderzocht. In deze rapportage is een ruimtelijke studie verricht en een passend schetsontwerp gemaakt met de bijbehorende stichtingskosten- en exploitatieraming op hoofdlijnen.

Daarnaast is verkend wat qua volumes de (on)mogelijkheden van de te onderzoeken locatie zijn.

2. Geschiedenis

De afgelopen jaren zijn diverse onderzoeken gedaan om de mogelijkheden van huisvesting op de genoemde locatie te verkennen. DAAD Architecten heeft in 2014 onderzocht in hoeverre het programma van de toenmalige Kunstencentrum Groep Groningen (KCG) en de Stedelijke Muziekschool (thans samen VRIJDAG) kunnen samengaan op genoemde locatie. ABC Nova heeft in maart 2017 een haalbaarheidsonderzoek afgerond over het huisvestingsvraagstuk van VRIJDAG. Conclusie uit dat onderzoek is dat partijen erkennen dat, gezien het maatschappelijk belang en de toekomstbestendigheid van VRIJDAG, een centrale huisvesting noodzakelijk is. Uit de onderzoeken blijkt dat de technische en functionele inpassing op de locatie Sint Jansstraat haalbaar is echter niet binnen het financiële kader.

Zoals genoemd, heeft ABC Nova in maart 2017 voorstellen gedaan voor centrale huisvesting van VRIJDAG aan de St. Jansstraat. Deze voorstellen gaan uit van intensieve renovatie van de bestaande bouwvolumes en monumenten in het bouwblok. Aan de Popkenstraat wordt ingezet op een deel nieuwbouw om het totale programma te kunnen realiseren. ABC Nova heeft in haar haalbaarheidsonderzoek van 6 maart 2017 deze voorstellen voorzien van een investeringsraming. Deze investeringsraming is door de gemeente vervolgens doorgerekend naar een kostprijsdekkende huur. Op basis van de investeringsraming van ABC Nova wordt de kostprijsdekkende (aanvangs-)huur berekend op € 1,07 miljoen per jaar. Dit is € 0,52 miljoen hoger dan de beschikbare jaarhuur van € 0,55 miljoen. Hierbij is rekening gehouden met toeslagen voor aardbevingsbestendig bouwen, achterstallig onderhoud, verwervingskosten, opbrengsten uit de verkoop van bestaand vastgoed en de BTW. Bij deze investering is de onrendabele top op de kostendekkende huur geraamd op € 0,52 miljoen structureel. In de notitie wordt aanbevolen om nadere studie te doen naar een variant waarbij meer wordt uitgegaan van nieuwbouw. Door met nieuwbouw meer bouwvolume te realiseren kan één of meer monumenten worden vrijgespeeld c.q. kan extra programma worden toegevoegd. Een snelle doorrekening laat zien dat dit tot een financiële optimalisatie kan leiden.

In de tussentijd heeft architectenbureau Monadnock, in het kader van de manifestatie 'Wonen in het Stadshart' (30-10-2017), een verkenning gedaan naar de mogelijkheden van het toevoegen van een woonprogramma op de locatie. Dit in een poging te onderzoeken of er meer programma op deze locatie mogelijk was. Een duidelijke conclusie over het door hen geschetste programma is niet getrokken. Daarvoor ontbreekt het tevens aan relevant cijfermateriaal. Ook wijkt het plan sterk af van wat er binnen het bestemmingsplan aan vrijstellingen mogelijk is.

3. Projectopdracht

Het Vastgoedbedrijf heeft de projectgroep VRIJDAG de volgende opdracht meegegeven:

Onderzoek of het mogelijk is, in aanvulling op het onderzoek van ABC Nova, VRIJDAG te huisvesten met een (eventueel) aangepast PvE. Omdat huisvesting van VRIJDAG alleen financieel niet haalbaar is, dient onderzocht te worden of en hoe programma is toe te voegen op de locatie die bijdraagt aan de financiële haalbaarheid als geheel. Tevens wordt de projectgroep gevraagd een schematisch ontwerp te leveren waarin het (volledige) programma van VRIJDAG is verwerkt alsmede programmatoevoegingen. Het schematisch ontwerp moet inzicht bieden in zowel de functioneel-ruimtelijke haalbaarheid als de stedenbouwkundige inpasbaarheid.

4. Aanpak onderzoek

Het Vastgoedbedrijf heeft de projectgroep Herhuisvesting VRIJDAG opdracht gegeven om geoptimaliseerde varianten voor de herhuisvesting van VRIJDAG te ontwikkelen en deze op hun haalbaarheid te vergelijken. De interne projectgroep is versterkt met DAAD Architecten, die de gemeente ondersteunt met het creëren en beschrijven van varianten.

Door dit te doen als deelproject op schetsontwerpniveau wordt duidelijker wat ruimtelijk en stedenbouwkundig mogelijk is en worden daarmee planrisico's beter in kaart gebracht. In het deelproject wordt een ruimtelijke studie verricht en een passend schetsontwerp gemaakt met bijbehorende stichtingskosten- en exploitatieraming op hoofdlijnen.

Het onderzoek is als volgt opgebouwd:

1. Verkennend vooronderzoek:
 - a. Kennis-inzicht ABC NOVA (maart 2017);
 - b. Globale inventarisatie technische eisen en relevante regelgeving (van belang om kosten te kunnen ramen);
 - c. Genereren kengetallen op gebouwniveau door kostendeskundige (Basalt) ter toetsing raming ABC Nova en voor onderbouwing modelstudie;
 - d. Visie op inpandigheid.
2. Modelleren varianten (met meer en minder volume / sloop);
3. Keuze varianten;
4. Uitwerking gekozen variant in schematisch ontwerp.



Doelstelling is dat het structureel tekort in de haalbaarheidsstudie van ABC Nova (maart 2017) wordt teruggebracht door op een slimme manier bouwvolumes toe te voegen en/of op een slimme manier de bestaande monumenten in het totaalconcept in te passen. De technisch-functionele eisen die gesteld worden aan de afzonderlijke panden/monumenten spelen hier een belangrijke rol. Samen met technische specialisten op gebied van akoestiek (Peutz) en constructies (Dijkhuis) en een kostendeskundige (Basalt) is per volume (pand) bepaald wat de kosten zijn van verbouw en/of sloop van de niet-monumentale panden. Dit gebeurde in eerste instantie voor de basisvariant van ABC Nova (maart 2017) en vervolgens voor de nieuw te ontwikkelen varianten. Tegelijkertijd onderzocht

de gemeente wat de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn voor de nieuwbouw en wat de (on)mogelijkheden zijn om delen van de monumenten te transformeren of te slopen.

Daarna is gemoduleerd naar nieuwe varianten. De varianten werden vergeleken met het basismodel van ABC Nova (maart 2017). Onderzochte optimalisatiemogelijkheden zijn:

- 'dure' verbouw vervangen door nieuwbouw (met gunstige vormfactoren) in combinatie met toevoegen extra bouwvolume voor andere (commerciële) functies;
- minimaliseren technische ingrepen in bestaande te handhaven volumes (technisch PvE/comfort / Bouwbesluit / aardbevingsbestendigheid);
- minimaliseren ruimtelijk programma VRIJDAG.

Nadat een keuze is gemaakt voor een variant werd deze uitgewerkt in een 'schematisch ontwerp'. Dit met als doel om zeker te stellen dat de variant functioneel-ruimtelijk haalbaar en stedenbouwkundig inpasbaar is. Gelijktijdig met het afronden van het schematisch ontwerp werd de financiële haalbaarheidstudie afgerond.

5. Uitwerking

Als eerste heeft de projectgroep VRIJDAG geïnventariseerd wat er tot dan toe onderzocht was en wat er door VRIJDAG gevraagd werd. DAAD is in eerste instantie gevraagd te onderzoeken wat op de kavel mogelijk is en op welke wijze het meest recente PvE van VRIJDAG daarin gerealiseerd kan worden. Daarbij gold als uitgangspunt: handhaven van de huidige muziekschool, vrijspelen van het Rijksmonument Popkenstraat en nieuwbouw voor de rest van de gebouwen (met uitzondering van de twee monumenten in de St. Jansstraat, waar o.a. de huidige entree van VRIJDAG in zit).

De conclusie uit dat eerste onderzoek van DAAD was dat het PvE van VRIJDAG in de gebouwen past en dat het monument Popkenstraat vrijgespeeld kan worden. Wel was daarvoor aanzienlijke nieuwbouw aan de Popkenstraat nodig, evenals het transformeren van het binnenhof met een glazen overkapping tot verblijfsruimte. Geruime tijd later heeft de projectgroep de PvE's van Noorderlicht, CBK en NP3 binnengekregen. Deze partijen werden aangemerkt als mogelijk interessant om samen met VRIJDAG op de locatie te huisvesten. Een Quick-scan leverde op dat door deze partijen erg veel volume werd gevraagd en dan met name grotere ruimtes. Hiervoor was op de beoogde locatie geen ruimte. Daarbij kwam dat het allemaal individuele en afzonderlijke PvE's betrof waar geen synergie-effecten in waren opgenomen. Bovendien waren de programma's ofwel gebaseerd op de oude situatie (in de trant van dit hebben we nu en dat willen we minimaal terug) of gebaseerd op actueel beleid dat tot een extra ruimtevraag leidt.

Het PvE van VRIJDAG kwam met de 6.000 m² boven de oppervlakte uit in het onderzoek van ABC Nova (maart 2017). Daarom heeft de projectgroep, naar aanleiding van de verkenning van DAAD, VRIJDAG de opdracht gegeven om de gevraagde 6.000 m² met minimaal 1.000 m² terug te brengen in het PvE en daarmee naar 5.000 m² NVO te streven. VRIJDAG is daarmee aan de slag gegaan en heeft de benodigde NVO kunnen terugbrengen naar 5.245 m². De projectgroep heeft voor het verdere onderzoek 5.000 m² aangehouden als uitgangspunt voor de financiële doorrekeningen, zodat de verschillende varianten onderling vergelijkbaar zijn. De financiële consequenties van dit verschil worden geduid in de gevoeligheidsanalyse (paragraaf 5.2, risico 1).

Tijdens het onderzoek zijn CBK en VRIJDAG met elkaar om tafel gaan zitten. Uit het overleg kwam naar voren dat gezamenlijke huisvesting op één locatie synergievoordelen op kon leveren en dat men heel graag samen verder wilde. Vanuit DMO zal hierover nog een aparte notie opgesteld worden. Om

de synergie-effecten optimaal te kunnen benutten en ook de eigen huisvestingsbehoefte van beide partijen nog een keer tegen het licht te houden is aan Twynstra Gudde gevraagd een onderzoek hierna te verrichten. De onderzoeksresultaten voor wat betreft de gezamenlijke ruimte behoefte zijn niet meegenomen in de onderstaande doorrekeningen. Hiervoor is in paragraaf 5.2 (Gevoeligheidsanalyse) in de tabel bij de risico's op nadelige haalbaarheid een aantal regels opgenomen (9a en 9b). Fysiek past het CBK in het uitgebreide model samen met VRIJDAG op deze locatie.

Een doorrekening van het basismodel van DAAD d.d. 7-2-2018 (**bijlage 2**) leverde de volgende conclusies op:

De gekozen opzet voor deels nieuwbouw en het afstoten van een monument (Popkenstraat) is gunstiger dan de financiële doorberekening van ABC Nova van maart 2017, maar het positieve effect wordt grotendeels teniet gedaan doordat:

- *de oppervlaktes in het PvE toegenomen zijn ;*
- *de bruto-nettofactor 1,3, zoals aangenomen en gehanteerd in het haalbaarheids-onderzoek van ABC Nova (maart 2017) in de praktijk veel hoger bleek te zijn. De haalbaarheidsstudie van ABC Nova was derhalve niet reëel;*
- *de bouwkosten zijn sterk toegenomen.*

Conclusie van de projectgroep was dat de voorliggende casus opnieuw, maar deze keer op een hoger abstractie niveau, moest worden aangevlogen. De projectgroep heeft vervolgens een aantal mogelijke scenario's naast elkaar gezet en uitgewerkt. In totaal zijn 5 varianten ontwikkeld op het model van ABC Nova (maart 2017). De varianten 1 t/m 5 van DAAD worden vergeleken met de nulvariant van ABC Nova. Om de varianten te kunnen vergelijken (appels met appels) is de nulvariant van ABC Nova opnieuw doorgerekend naar huidig prijspeil en met een exact gelijk PvE voor VRIJDAG (5.000 m²) als uitgangspunt.

De investeringsraming van ABC Nova was gebaseerd op kengetallen opgebouwd uit hun eigen ervaring. Daarmee was het onvoldoende duidelijk welk kwaliteitsniveau met de geraamde bedragen op deze locatie kon worden bereikt. Daarbij komt dat de gehanteerde prijsniveaus van ABC Nova thans achterhaald zijn gezien de explosieve prijsontwikkeling het laatste jaar. Ten behoeve van onze studie hebben we Basalt (externe kostendeskundige) gevraagd ons te assisteren bij het in deze fase zo goed mogelijk benaderen van de bouwkosten. Basalt heeft niet alle varianten doorgerekend, maar wel enkele essentiële delen. De door Basalt aangeleverde onderbouwingen en kengetallen geven enige mate van zekerheid over het gehanteerde prijsniveau en bieden daarmee houvast voor de berekende kostprijsdekkende huurprijzen van de varianten.

In **bijlage 3** zijn de modellen uitgetekend en zijn de BVO's en NVO's uitgewerkt.

Onderstaand zijn de financiële uitgangspunten en -resultaten behorende bij de varianten uitgewerkt in twee delen:

- In deel 1 van deze uitwerking worden de *uitgangspunten, resultaten en conclusies* van de 5 varianten toegelicht.
- In deel 2 worden de resultaten van een aantal *gevoeligheidsanalyses* gepresenteerd en toegelicht. De gevoeligheidsanalyses zijn gemaakt naar aanleiding van vragen over de conceptrapportage van 14-04-18.

5.1 Deel 1: Variantenstudie

5.1.1 Uitgangspunten voor programma van eisen VRIJDAG

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd voor het PvE voor de centrale huisvesting van VRIJDAG:

- Vertrekpunt voor de studie vormt een in 2017 door ABC Nova opgesteld PvE;
- Bij alle varianten is een NVO (nuttige vloeroppervlakte binnen het NVO) van 5000 m² als uitgangspunt gehanteerd. Daarmee zijn alle varianten onderling vergelijkbaar;
- De 5000 m² NVO is ruim 300 m² lager dan het NVO gebruikt door ABC Nova in maart 2017. Het lagere NVO betreft een mogelijke optimalisatie ingezet door de projectgroep. Over het uiteindelijk te hanteren NVO dient nog besluitvorming plaats te vinden.

5.1.2 Beschrijving Varianten

Als nulvariant wordt gebruikt het voorkeursmodel uit de haalbaarheidsstudie van ABC Nova van maart 2017. Alle nieuwe varianten van DAAD Architecten spelen monument St. Jansstraat 1 vrij. De varianten 2 t/m 5 gaan uit van het toevoegen van een commerciële functie op begane grond aan de St. Jansstraat. Deze functie kan de levendigheid van de St. Jansstraat en de Popkenstraat vergroten. Bij varianten 4 en 5 worden aanvullend commerciële ruimten op de verdieping toegevoegd. Bij variant 5 worden ook de monumenten St. Jansstraat 5/7 vrijgespeeld. Zie de oppervlaktegegevens van de varianten in tabel 1.

Variant	0: ABC (bewerkt)	0: DAAD 1	0: DAAD 2	0: DAAD 3	0: DAAD 4	0: DAAD 5
NVO Vrijdag	5000	5000	5000	5000	5000	5000
BVO monument	1.512	572	572	572	572	0
BVO renovatie	3.297	2.125	1.601	0	0	0
BVO nieuw	2.497	4.572	4.991	6.202	6.232	6.748
BVO totaal Vrijdag	7.306	7.269	7.164	6.774	6.804	6.748
BVO verhuur	0	0	524	524	1.372	843
BVO totaal gemeente (VGB)	7.306	7.269	7.688	7.298	8.176	7.591
BVO monumenten afstoten	0	940	940	940	940	1.467
BVO bouwmassa bouwblok incl kelder	7.306	8.209	8.628	8.238	9.116	9.058

Tabel 1: oppervlaktegegevens varianten

Uit de varianten blijkt:

- BVO bij varianten 12% tot 24% is groter dan nulvariant (BVO deels onder de grond);
- Aandeel nieuwbouw in programma VRIJDAG bij nulvariant is 34%. Bij varianten DAAD is dit 63% tot 100%;
- Uit studie DAAD blijkt dat voor de haalbaarheid relevante factor BVO/NVO bij nieuwbouw gunstiger is dan bij renovatie. Met deze factor is in de variantvergelijking rekening gehouden. Zie tabel 2;
- Investerings in monumenten en verbouw dienen (conform BBV en interne regels) sneller te worden afgeschreven dan investeringen in nieuwbouw. In de financiële vergelijking wordt hier rekening mee gehouden. Zie tabel 2.

Variant	0: ABC (bewerkt)	0: DAAD 1	0: DAAD 2	0: DAAD 3	0: DAAD 4	0: DAAD 5
% totale bouwmassa t.o.v. Variant 0	100%	112%	118%	113%	125%	124%
% aandeel nieuwbouw programma Vrijdag	34%	63%	70%	92%	92%	100%
BVO/NVO programma Vrijdag	1,46	1,45	1,43	1,35	1,36	1,35
afschrijftermijn gemiddeld investering VGB	29,1	31,1	35,4	38,4	38,6	40,0

Tabel 2: kengetallen varianten

5.1.3 Uitgangspunten financieel

De investeringskosten zijn mede op basis van bouwkostenramingen van Basalt opgesteld. De investeringsraming is exclusief inrichting en exclusief een opslag voor 'duurzaamheid boven op niveau bouwbesluit'.

Voor de berekening van de kostprijsdekkende (aanvangs-)huur is een DCF-berekening opgesteld.

Zie voor nadere uitgangspunten **bijlage 4**.

5.1.4 Resultaat investeringskosten en bouwkosten

De bouwkosten voor VRIJDAG per m² BVO nemen toe naarmate er meer nieuwbouw wordt gerealiseerd t.o.v. verbouw. De op basis van cijfers van Basalt gehanteerde bouwkosten per m² BVO lopen op van € 1.719,= bij 34% nieuwbouw naar € 2.111,= bij 100% nieuwbouw;

Variant	0: ABC (bewerkt)	0: DAAD 1	0: DAAD 2	0: DAAD 3	0: DAAD 4	0: DAAD 5
Totaalinvestering netto VGB	26.037.795	24.116.271	26.957.247	27.020.422	28.926.719	27.594.624
Bouwkosten Vrijdag	12.560.786	12.738.215	13.867.557	13.841.368	13.904.693	14.243.881
bouwkosten Vrijdag / m ² BVO	1.719	1.752	1.936	2.043	2.044	2.111
Procentueel t.o.v. Variant 0	100%	102%	113%	119%	119%	123%

Tabel 4: investeringskosten en bouwkosten

5.1.5 Resultaat huurberekening

De aanvangshuur varieert van € 1,22 miljoen bij de nulvariant tot € 0,94 miljoen bij variant 5.

Variant	0: ABC (bewerkt)	0: DAAD 1	0: DAAD 2	0: DAAD 3	0: DAAD 4	0: DAAD 5
KDH Vrijdag (aanvangshuur 2022)	1.221.550	1.175.672	1.031.534	968.089	939.232	935.083
beschikbaar	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000	600.000
tekort	-621.550	-575.672	-431.534	-368.089	-339.232	-335.083
optimalisatie structureel	0	-45.878	-190.015	-253.461	-282.317	-286.467
KDH/ m ² BVO	167	162	144	143	138	139
KDH/ m ² NVO	244	235	206	194	188	187
Procentueel t.o.v. Variant 0	100%	96%	84%	79%	77%	77%

Tabel 5: kostprijs dekkende (aanvangs)huur

5.1.6 Conclusie

De projectgroep VRIJDAG trekt de volgende conclusies naar aanleiding van de variantenstudie:

- Door de stijgende bouwrijzen en door voortschrijdend inzicht met betrekking tot het oppervlakte gebruik (indelingsverlies bij renovatie) stijgt de berekende aanvangshuur van de nulvariant (model ABC Nova) van € 1,07 naar € 1,22 miljoen. Dit ondanks dat het NVO naar 5.000 m² is verlaagd;
- De varianten die geheel van nieuwbouw uitgaan (3 t/m 5) komen financieel het gunstigst uit de vergelijking. De redenen hiervoor zijn:
 - minder indelingsverlies bij nieuwbouw; efficiënter ontwerp mogelijk;
 - langere (gemiddelde) afschrijvingsduur bij nieuwbouw;
 - renovatie heeft relatief hoge kosten indien het dient te voldoen aan bouwbesluit;
 - bij renovatie opslag voor risico aardbevingsbestendig bouwen gerekend;
 - nieuwbouw geeft mogelijkheid om commerciële functie op begane grond toe te voegen waardoor deel meerkosten wordt terugverdiend;

Varianten 4 en 5 leiden tot een circa € 285.000 lagere aanvangshuur (structureel) dan de nulvariant.

- Mede door de stijgende bouwrijzen zijn de optimalisaties onvoldoende om tot een haalbaar project te komen. Bij het meest gunstige variant (variant 5) blijft er een structureel tekort van circa € 335.000,=. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat VRIJDAG in 2022 € 600.000,= huur prijspeil 2022 kan betalen. (€ 550.000,= geïndexeerd).

5.1.7 Bandbreedte

Gezien de planfase en vele aannamen zou de € 335.000,= eigenlijk als bandbreedte gepresenteerd moeten worden. Drie opmerkingen:

1. Het is belangrijk om hierbij te vermelden dat de varianten niet 'energie neutraal' zijn doorgerekend. Energie neutraal resulteert in een hogere huur. Daarnaast is geen rekening gehouden met inrichting;
2. Van grote invloed op de berekende aanvangshuurprijs zijn aannamen en uitgangspunten in de huurberekening. Tussen nu en 2022 kunnen zich wijzigingen voordoen zowel in de variabelen als in de methodische uitgangspunten (wetgeving en interne regels);
3. Uitgangspunten opbrengstwaarde verkoop en verhuur zijn indicatief. Marktontwikkelingen hier relatief grote invloed.

5.2 Deel 2: Gevoeligheidsanalyse

Om richting te geven aan het vervolgproces zijn een aantal 'what if analyses' op de modellen 3, 4 en/of 5 uitgevoerd. De uitkomsten van de gevoeligheidsanalyse zijn opgenomen in onderstaande tabel en worden daarna toegelicht.

	Vraag:	Uitgangspunt 'what if analyse'	Variant op:	Verskil aanvangshuur in €	
	Risico's op nadelige haalbaarheid				
1	Programma gelijk aan vraag VRIJDAG. + 245 m ² NVO extra voor VRIJDAG ten opzichte van variantenstudie	= + 331 m ² BVO (245 * 1,35) ; Minder commerciële ruimte op de verdieping	Variant 5	+ 58.000	Nadelig
2	Collegebesluit tot energieneutraal en 'gasloos' ontwerp bij nieuwbouw. Zit nu niet in berekening.	Aanname meerkosten € 120/m ² directe kosten; daarnaast indirecte kosten, bijkomende kosten en BTW.	Variant 5	+ 45.000	Nadelig
3	Hoger kwaliteitsniveau	Meerkosten naar aanleiding van nadere uitwerking van het technisch programma van eisen en de stedenbouwkundige randvoorwaarden behorend bij het aan te passen bestemmingsplan. Bijvoorbeeld 5% hogere kosten.		p.m.	Nadelig
4	Gemeente besluit niet commercieel te verhuren. Restprogramma wordt gerealiseerd door derden: verkopen (grond) in plaats van verhuren.	Grondwaarde in plaats van 40 jaar verhuuropbrengsten	Variant 4	+ 100.000 tot 120.000 (indicatief)	Nadelig
5	Lagere opbrengsten uit verkoop en verhuur dan huidige verwachting			p.m.	
6	Zuivere benadering kostprijsdekkende huur. (bijvoorbeeld: opbrengstwaarde commercieel en te verkopen monumenten worden niet zoals tot nu is gebeurt toegerekend aan haalbaarheid VRIJDAG)			p.m.	Nadelig
7	Rekenvariabelen kostprijsdekkende huur wijzigen vanwege: veranderende regels, veranderende wetgeving of veranderingen risicobenadering Vastgoedbedrijf			p.m.	-
8a	+ CBK: 755 m ² NVO (= 875 m ² NVO +/- 100 m ² tentoonstellingsruimte en 20 m ² receptie). Bron: notitie TG d.d. 24 mei 2018)	= + 1.019 m ² BVO (755 * 1,35) ; CBK gaat ten koste van commerciële ruimte; uitgangspunt bouwkosten is vergelijkbaar; uitgangspunt CBK betaald een aanvangshuur van € 125.000, prijspeil 2022.	Variant 4	+ 95.000	Nadelig
8b	Optimalisatie CBK	Bijvoorbeeld: CBK in monument. CBK kleiner		n.t.b.	
9	Meerkosten aardbevingsbestendig bouwen worden niet (volledig) vergoed.			p.m.	

	Kansen op verbetering haalbaarheid				
1	Minder m ² BVO VRIJDAG. Vraag wethouder: "hoeveel m ² kan worden gebouwd bij een maximale huur van € 600.000,= en verder sluitende businesscase?".	3.175 m ² minder BVO en 2.350 m ² minder NVO (-47%). In berekening is geen rekening gehouden met effect op commerciële ruimte		- 335.000	Voordelig
2	100 m ² minder BVO	100 m ² NVO minder; (geen effect op commerciële ruimte)		- 14.250	Voordelig
3	Inbreng algemene reserve st Eenhoorn € 550.000,=. Advies: niet doen. Reserveren voor inrichting.			- 20.000	Voordelig
4	Subsidie			p.m.	
5	Extra dekking uit vrijkomende panden	Bijvoorbeeld € 1,2 miljoen extra dekking uit vrijkomende panden.		- 40.000	
6	Meer huur door VRIJDAG (argumenten: energiebesparing of besparing op beheer, synergievoordelen)			p.m.	
7	'Aannemersmodel' om BTW uit te sparen	Zie toelichting		- 100.000 (indicatief)	

5.2.1 Toelichting bij tabel: risico's op nadelige haalbaarheid

Ad 1 – Programma van Eisen VRIJDAG:

Parallel aan de variantenstudie is gestudeerd op het Programma van Eisen voor VRIJDAG. Omdat de uitkomst hiervan nog niet voorhanden was, zijn alle ruimtelijke modellen doorgerekend met een Programma van Eisen van 5.000 m² NVO. Na afronding van de variantenstudie is het programma van eisen voor VRIJDAG voorlopig vastgesteld op 5.245 m² NVO. Berekend is wat de extra 245 m² zou betekenen voor de aanvangshuur voor model 4 en 5. Berekend is dat deze zal stijgen met circa € 58.000 per jaar.

Ad 2 – meerkosten gasloos en energieneutraal:

Er is nog geen technisch Programma van Eisen voor VRIJDAG opgesteld. Onderdeel van het technisch Programma van Eisen zijn de eisen die worden gesteld aan duurzaamheid en energieverbruik. De projectgroep is in de variantenstudie uitgegaan van het Bouwbesluit. Verwachting is dat, zeker in de nieuwbouwvarianten, extra eisen aan duurzaamheid worden gesteld. Voor de gevoeligheidsanalyse is indicatief op basis van kengetallen berekend hoeveel de aanvangshuur gaat stijgen bij een energieneutraal en gasloos ontwerp. De aanvangshuur stijgt dan (indicatief) met € 45.000,- per jaar.

Ad 3 – kwaliteitsniveau detaillering en architectonische vormgeving:

In de variantenstudie is uitgegaan van een sober en doelmatig ontwerp met een gemiddeld kwaliteitsniveau voor de gevel. Bij het opstellen van het technisch Programma van Eisen en de stedenbouwkundige randvoorwaarden behorend bij het aan te passen bestemmingsplan, worden meer specifieke eisen gesteld aan het kwaliteitsniveau. Het is voorstelbaar dat dit een kostenverhogend effect heeft ten opzichte van de eenheidsprijzen in de variantenstudie.

Ad 4 – commercieel verhuren door Vastgoedbedrijf:

In modellen 3, 4 en 5 in de variantenstudie wordt ervan uitgegaan dat het Vastgoedbedrijf een deel van het te ontwikkelen gebouw commercieel verhuurt. Dit geeft een inkomensstroom over de totale exploitatieperiode. De aanvullende commerciële verhuur heeft een positief effect op de haalbaarheid. Dit effect wordt voor een groot gedeelte teniet gedaan als besloten wordt het aanvullend commercieel vastgoed niet door de gemeente te laten realiseren of na realisatie te verkopen. Het structurele tekort loopt dan op.

Ad 5 – opbrengsten uit verkoop en verhuur:

Alle inkomsten uit verkoop en verhuur zijn voorlopige inschattingen. De opbrengsten kunnen zowel

mee- of tegenvallen. Voor het project zowel een risico als een kans. Indien Vrijdag nadere voorwaarden aan de inbreng van deze verkoopopbrengsten gaat stellen (bijvoorbeeld rentevergoeding) kan dit nadelige gevolgen hebben voor de haalbaarheid.

Ad 6 en 7 – risico op methodische wijzigingen berekening:

De 'huur' die in de variantenstudie is berekend is tot stand gekomen rekeninghoudend met bijdragen, verkoopopbrengsten van vastgoed en huuropbrengsten. Deze geldstromen zijn benut om het structurele tekort op de exploitatie van VRIJDAG te verlagen. Gemakshalve zijn voor deze projectfase deze geldstromen gesaldeerd in de huurberekening. In de verdere uitwerking van het project wordt nader bepaald hoe hier exact mee om te gaan. Wordt het gebouw als één of als meerdere objecten geadmistreerd? Daarnaast wordt getoetst of wordt aangesloten op geldende wetgeving en interne administratieve regels. Nadere standpunten over het al dan niet zuiver toepassen van een kostprijsdekkende huur alsmede wijzigende interne regels en wijzigende wetgeving kunnen gevolgen hebben voor de uitkomst van deze indicatieve berekeningen.

Ad 8 – toevoeging CBK:

In de variantenstudie is nog geen rekening gehouden met de komst van het CBK naar deze locatie. Op verzoek is doorgerekend wat de meerkosten zijn indien het CBK wordt toegevoegd. Uitgangspunt is dat het CBK in de nieuwbouw wordt toegevoegd in model 4, ten koste van de commerciële ruimte. De meerkosten bedragen circa € 220.000,- (aanvangshuur). Indien het CBK € 125.000,- huur meebrengt is het nadeel op de haalbaarheid in het aanvangsjaar circa € 95.000,-. Dit nadeel wordt lager als er meer dubbelgebruik tussen de programma's van VRIJDAG en CBK wordt toegepast. Het nadeel wordt mogelijk ook lager als het CBK zonder grote extra investeringen kan worden ondergebracht in het westelijk gelegen monument.

Ad 9 – aardbevingsbestendig bouwen:

Voor de nieuwbouwgedeelten in de variantenstudie wordt ervan uitgegaan dat de meerkosten voor aardbevingsbestendig bouwen volledig worden vergoed. Voor de bestaande gebouwen is gerekend met een gedeeltelijke vergoeding (50%). Voor alle varianten geldt dat de gemeente risico loopt op het al dan niet volledig ontvangen van de vergoeding.

5.2.2 Toelichting bij tabel: kansen op verbetering van de haalbaarheid

Ad 1 en 2 – minder m² BVO VRIJDAG:

berekend is hoeveel de huur kan worden verlaagd indien er minder gebouwoppervlakte voor VRIJDAG wordt gerealiseerd.

Ad 3 t/m 5 – incidentele bijdragen:

Berekend wordt hoeveel de aanvangshuur kan dalen indien VRIJDAG incidenteel bijdraagt uit eigen vermogen of als er meer incidentele dekking komt uit de verkoop bestaand vastgoed.

Ad 6 – meer huur door VRIJDAG:

Uitgangspunt van de variantenberekening is een aanvangshuur voor VRIJDAG in 2022 van € 600.000,=. Het spreekt voor zich dat een hogere huur de haalbaarheid vergroot.

Ad 7 – BTW:

Zie advies Caraad 24 mei 2017. Diverse mogelijkheden zijn door Caraad uitgewerkt.

Toelichting bij tabel Maximale besparing op BTW circa € 2,5 miljoen in het aannemersmodel. VRIJDAG wordt gedurende de exploitatie eigenaar. VRIJDAG koopt de huidige locatie en geeft de gemeente opdracht het gebouw te bouwen en betaalt hiervoor een beperkt bedrag zijnde bijvoorbeeld € 3 miljoen. De gemeente activeert de gemaakte netto kosten als immaterieel vaste actief (eigendom derden). Het verschil tussen de € 3 miljoen en de werkelijke kosten wordt uitgesmeerd over de looptijd (30 jaar) en verrekend met de subsidie, die VRIJDAG normaal gesproken ontvangt. Na 30 jaar (of zoveel te eerder dat VRIJDAG met de exploitatie stopt) wordt het gebouw voor een van te voren vastgestelde (lage) vergoeding (terug)geleverd aan de gemeente. Voor taken die normaal bij de gemeente (VGB) liggen, zoals vastgoedbeheer (regie op het vastgoed) en onderhoud, dienen nadere afspraken te worden gemaakt. Voor de hand ligt dat VRIJDAG deze uitbesteedt aan de gemeente (VGB).

Een belangrijke voorwaarde om de haalbaarheid met deze maatregel te vergroten ligt in de nadere rekenkundige en contractuele uitwerking. De verrekening van de kapitaalslasten van het immaterieel vast actief dient geïndexeerd in mindering te worden gebracht op de subsidie van VRIJDAG. Dit mag niet lineair of annuïtair zijn. Het dient dezelfde trendlijn te volgen als de huurinkomsten in de huurberekening (dus met index op basis van inflatie). Zo niet dan verschuift het in de tabel genoemde voordeel van € 100.000,- structureel naar de toekomst en lossen we voor de haalbaarheid met deze maatregel niets op. Een andere complicatie in deze constructie is mogelijk de integratie van commercieel vastgoed.

6. Stedenbouwkundige verkenning

De ontwikkelmogelijkheden van de verschillende varianten vragen om uitbreiding van volume op de binnenstedelijke locatie. Dit vraagt om een zorgvuldige afweging. Daarom is aan de verantwoordelijke stedenbouwkundige, de stadsbouwmeester en de gemeentelijke bouwhistoricus gevraagd hoe zij tegen de volume opbouw van de varianten aankijken.

Naar hun mening zijn de modellen 4 en 5 van DAAD Stedenbouwkundig mogelijk. Een nadere analyse is noodzakelijk in een volgende fase van de planvorming. Opgemerkt wordt dat deze volumes afwijken van wat er volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Om de nieuwbouw mogelijk te maken zal er een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk zijn.

In **bijlage 5** zijn de stedenbouwkundige modellen bij de variantenstudie van DAAD schematisch getekend.

7. Vervolg

De projectgroep sluit met het opleveren van deze rapportage de deelopdracht af.

Conclusie is dat er mogelijkheden zijn om het PvE van VRIJDAG (eventueel in combinatie met dat van het CBK) te realiseren op de onderzochte locatie. De programma's zijn ruimtelijk inpasbaar.

De projectgroep toont met het onderzoek aan dat het mogelijk is om het structurele financiële tekort terug te dringen door ruimtelijke aanpassingen en het toevoegen van commercieel programma. Modellen 4 en 5 pakken circa € 285.000,- gunstiger uit dan de oorspronkelijke variant van ABC Nova (maart 2017).

Daarnaast laat het onderzoek zien dat we er met deze ruimtelijke optimalisaties nog niet zijn. Het geraamde tekort loopt om andere redenen namelijk ook weer op. De huidige berekening is

nauwkeuriger en houdt beter rekening met de prijsstijgingen in de markt, met ruimtelijke en technische inpasbaarheid en technische eisen. Indien het berekende tekort van model 4 of 5 als uitgangspunt wordt genomen, resteert op basis van de laatste inzichten en uitgangspunten een jaarlijks tekort van circa € 335.000,= in het aanvangsjaar van de exploitatie. Indien ervan uitgegaan wordt dat het Programma van Eisen van VRIJDAG volledig gerealiseerd wordt en een duurzaam gebouw wordt opgeleverd (risico 1 en 2 gevoeligheidsanalyse) stijgt het tekort naar een kleine € 450.000,=.

Daarnaast komt uit de gevoeligheidsanalyse naar voren dat nog een aantal keuzes gemaakt dient te worden die plussen en minnen met zich meebrengen. De projectgroep houdt zich aanbevolen om, zodra er meer duidelijkheid is over welke richting gekozen wordt, de verder planontwikkeling ter hand te nemen.

De projectgroep adviseert modellen 4 en/of 5 als uitgangspunt te nemen voor verdere herontwikkeling van deze locatie en stelt voor de volgende vervolgstappen te nemen:

1. Het uitwerken van het huidig indicatieve ruimtelijk Programma van Eisen van zowel VRIJDAG als CBK in een globaal ruimtelijk en technisch Programma van Eisen;
2. Het verder concretiseren van de (financiële) haalbaarheid en het hiertoe voorbereiden van nadere keuzes binnen model 4 en/of 5. Eén en ander afhankelijk van de richting die de projectgroep hiervoor vanuit DMO meekrijgt;
3. Het uitwerken van modellen 4 en/of 5 in een referentiemodel en stedenbouwkundige randvoorwaarden met het doel te komen tot een bestemmingswijziging en een stedenbouwkundig kader voor de architect.

Een echt huis voor de amateurkunst

Groningen, juni 2018



VRIJDAG, het huis van de amateurkunst voor Groningen, heeft in 2017 haar visie op de toekomst herijkt. Hierbij heeft VRIJDAG, naast kunstvakinhoudelijke vernieuwing, speciale aandacht gegeven aan de maatschappelijke waarde van amateurkunst.

VRIJDAG ziet amateurkunst als een waardevol maatschappelijk instrument. Het samen maken van kunst ontwikkelt niet alleen *21st century skills* bij de individuele deelnemers, het versterkt verbinding en stimuleert onderling begrip. Met deze kracht van amateurkunst versterken we zo de Groningse samenleving. Hierbij zetten we nadrukkelijk in op inclusiviteit: we zijn er voor iedereen, alle leeftijden en elk niveau.

VRIJDAG is nu druk doende om de woorden in onze visie om te zetten in daden. Dat is zichtbaar in de opzet en inhoud van het nieuwe aanbod cursussen, lessen en workshop: deze zijn laagdrempelig toegankelijk en ingericht als multidisciplinaire routes. Ons uitgangspunt is dat iedereen talent heeft en de kans moet krijgen om dit talent te ontdekken en te ontwikkelen.

We geloven niet langer in strikte scheidslijnen tussen kunstdisciplines. We zetten daarom vol in op samenwerking met andere makers in het culturele veld – en soms daarbuiten. Hierbij volgen wij nadrukkelijk ontwikkelingen binnen de kunsten. Aansluiting behouden bij die ontwikkelingen is noodzakelijk voor onze maatschappelijke relevantie.

Een centrale huisvesting

Het huis van de amateurkunst wil onderdak bieden aan alle Groningse amateurkunstenaars en kunstdisciplines met elkaar verbinden en vervlechten. De maatschappelijke, multidisciplinaire en geïntegreerde organisatie die hiervoor nodig is, was het uitgangspunt bij de fusie in 2013 tussen de Stedelijke Muziekschool Groningen en het Kunstencentrum Groningen. Dat hiervoor één gezamenlijke huisvesting noodzakelijk is, werd bij de fusie van alle zijden ondertekend en onderschreven in het onderzoek dat ten grondslag ligt aan de stichting van VRIJDAG.

VRIJDAG moet een plek zijn waar al die amateurkunstenaars goed en graag hun resultaten kunnen presenteren. In al ons aanbod heeft het presenteren een grotere rol gekregen, waardoor we al onze cursisten een ervaring meegeven waar ze de rest van hun leven uit kunnen putten. VRIJDAG moet ook een plek zijn waar amateurkunstenaars zich veilig voelen om fouten te maken en de eigen grenzen te verleggen. Tot slot wil VRIJDAG ook een plek zijn waar amateurkunstenaars elkaar ontmoeten en inspireren; een plek die uitnodigt tot samenwerken. Zo ontstaat een broedplaats van creativiteit die meer is dan de som der delen.

VRIJDAG in de wijken

In de nieuwe visie van VRIJDAG zetten we in op het stimuleren van amateurkunst in de wijken. Met de maatschappelijke meerwaarde die amateurkunst kan bieden, willen we twee gezichten van de stad verbinden. Samen kunst maken kan de tweedeling verkleinen, verschillen overbruggen en achterstanden terugdringen.

“De afgelopen jaren zijn diverse onderzoeken gedaan om de mogelijkheden van huisvesting op de genoemde locatie te verkennen. DAAD Architecten heeft in 2014 onderzocht in hoeverre het programma van de toenmalige Kunstencentrum Groep Groningen (KCG) en de Stedelijke Muziekschool (thans samen VRIJDAG) kunnen samengaan op genoemde locatie. ABC Nova heeft in maart 2017 een haalbaarheidsonderzoek afgerond over het huisvestingsvraagstuk van VRIJDAG. Conclusie uit dat onderzoek is dat partijen erkennen dat, gezien het maatschappelijk belang en de toekomstbestendigheid van VRIJDAG, een centrale huisvesting noodzakelijk is.”

Uit: 'Huisvestingsonderzoek VRIJDAG' door vastgoedbedrijf gemeente Groningen

We willen daarmee doelgroepen bereiken die niet vanzelfsprekend naar ons toekomen. Daarom gaan we zelf deze mensen opzoeken in de wijken. Zo wil VRIJDAG de kracht van amateurkunst laagdrempelig en dichtbij aanbieden.

We gaan daarbij vooral op zoek naar wat er al in de wijken gebeurt en hoe VRIJDAG dat kan verbinden en versterken. Daarbij zal volop gebruik gemaakt worden van locaties die in de wijk aanwezig zijn, zoals school- of wijkgebouwen. Daar kunnen we werken, ateliers inrichten, repeteren en lesgeven. Maar voorzieningen in de wijken kennen ook hun grenzen.

We kunnen simpelweg geen ateliers inrichten voor edelsmeden of ovens plaatsen voor keramiek. We kunnen geen ruimtes geschikt maken voor het moderne theater of inrichting voor het samen muziek maken en presenteren.

Juist voor deze wijkaanpak geldt dat presenteren een belangrijk onderdeel vormt. De bestaande voorzieningen in de wijken kunnen maar voor een klein deel aan die vraag voldoen.

Verbindt wijken en binnenstad

De stad Utrecht, die me 334.000 inwoners bijna anderhalf keer groter is dan Groningen, heeft gekozen voor een decentrale aanpak voor de amateurkunst. Utrecht investeerde in 'huizen voor amateurkunst' in de wijken. Er werd meer dan 16 miljoen euro uitgegeven aan wijktheaters, met een jaarlijkse structurele impuls van 2 miljoen euro om de exploitatie van de wijktheaters gezond te krijgen.

De stad Groningen kan door zijn kleinere schaal kiezen voor een oplossing die wijken en binnenstad meer met elkaar verbindt, die de twee gezichten van de stad beter samenbrengt, die segregatie verkleint. VRIJDAG wil in de wijken laagdrempelig aanbod organiseren en stimuleren, wijkbewoners laten kennismaken met amateurkunst, maar verdieping bieden in de ateliers, oefenruimtes en podia van de centrale huisvesting in de binnenstad.

Kennismaken met samen kunst maken doe je in de wijk, op school of in het buurtcentrum, maar wil je meer, dan ga je met Groningers uit diverse wijken, niet alleen je eigen wijk, samen kunst maken in het huis van de amateurkunst. Daarmee is het maatschappelijke effect, zo menen wij, sterker dan in Utrecht, waar deelnemers binnen de wijk aan de slag gaan met alleen hun wijkgenoten. Een mooi voorbeeld van een project waar onlangs voor deze Groningse wijkaanpak werd gekozen, is De Wijk De Wereld, waarin verhalen opgehaald in Selwerd en veelal ook gebracht door wijkbewoners werden gepresenteerd in de Stadsschouwburg.

De meerwaarde voor de binnenstad

De beoogde centrale huisvesting aan de Sint Jansstraat is niet alleen mooi centraal gelegen, maar heeft als meerwaarde voor de stad ook de vorming van een cultureel cluster: Groninger Forum, GRID, Stadsschouwburg en Grand Theatre zullen elkaar versterken. Als het Centrum Beeldende Kunst (CBK) hier aan wordt toegevoegd neemt dit effect flink toe.

De impuls die het Groninger Forum moet geven aan de oostelijke binnenstad, versterken we met één centrale vestiging aan de Sint Jansstraat. De bezoekers aan onze podia en onze cursisten samen zorgen jaarlijks voor ruim 16 duizend extra bezoekers, met alle spin-off van dien, bijvoorbeeld voor omliggende horecavoorzieningen en de exploitatie van de parkeergarage onder het Groninger Forum. Omdat de piekuren anders zijn kan onze zaalruimte van meerwaarde zijn voor de activiteiten van het Groninger Forum, bijvoorbeeld voor congressen.

De museale drukpersen van GRID kunnen voor VRIJDAG een waardevolle aanvulling binnen ons cursusaanbod vormen. De Stadsschouwburg en het Grand Theatre werken beide al regelmatig samen met VRIJDAG. Voor het publiek zijn de diensten van de bibliotheek, van CBK en van VRIJDAG een continuüm. Door deze organisaties te clusteren ontstaat er meer dynamiek en daar vaart ook VRIJDAG wel bij. En in onze visie uiteindelijk ook de wijkbewoners die we willen bereiken.

Return on investment

Er wordt al sinds 2000 gesproken over fusie en over centrale huisvesting. In die context zijn de investeringen in de bestaande huisvesting op een laag pitje gezet. Het heeft wel tot gevolg dat de bestaande huisvesting niet meer voldoet. Doorgaan in de bestaande huisvesting vraagt een investering in de panden van 13,2 miljoen euro (prijspeil 2017). Maar dan kunnen we onze kunstvakinhoudelijke vernieuwing onvoldoende vormgeven en versterken we de binnenstad niet op de manier die mogelijk zou kunnen zijn met één centrale huisvesting aan de Sint Jansstraat.

VRIJDAG is van mening dat die investering door te kiezen voor één centrale huisvesting stad en provincie een veel groter rendement bieden, doordat we dan de gewenste vakinhoudelijke vernieuwing doorvoeren, beoogde maatschappelijke effecten realiseren én een krachtige impuls aan de binnenstad geven.