

## Raadsvoorstel



Onderwerp      Krediet Villa B  
Steller/telnr.    Marc Floor/ 62 54    Bijlagen 3

---

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

---

### Voorgesteld raadsbesluit

#### De raad besluit:

- I. tot het opwaarderen en afwerken van Villa B voor de huisvesting van cultuurinstellingen;
- II. **de begroting vast te stellen en de totale kosten te bepalen op € 1.350.000,- exclusief btw en de kosten te dekken uit:**
  - a. **Grondexploitatie CiBoGa € 420.000,-**
  - b. **Huurinkomsten (structureel) € 62.000,- bij aanvang;**
- III. hiertoe een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 855.000,- op het al eerder beschikbaar gestelde krediet van € 75.000,-. Het totale krediet komt daarmee op € 930.000,- exclusief btw;
- IV. de exploitatie (inclusief kapitaalslasten) vanaf ingebruikname 2021 te dekken uit de huurinkomsten (structureel) € 62.000,- bij aanvang;
- V. **de exploitatiebegroting Villa B vast te stellen op een totale omvang van € 420.000,-** en deze kosten ten laste te brengen van de grondexploitatie CiBoGa;
- VI. indien het risico op leegstand zich voordoet de gedeerde huuropbrengsten ten laste te brengen van het programma Cultuur;
- VII. voornemens te zijn de compensatie of een gedeeltelijke compensatie van de verwachte toename van de huurkosten door stijging van de huurprijs per m<sup>2</sup> op te nemen in de Cultuurnota 2021-2024;
- VIII. de gemeentebegroting 2020 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen;
- IX. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 2, op grond van artikel 10, lid 2, sub b van de Wet Openbaarheid van Bestuur juncto artikel 25, lid 3 Gemeentewet.

---

### Samenvatting

Met het oog op de herontwikkeling van het Ebbingekwartier is Villa B, ooit kantoor van de voormalige Gasfabriek, strategisch aangekocht. In het realisatiebesluit voor de Kunstwerf gaven we aan een nieuwe invulling voor het pand te zoeken. Het voorstel is nu herstel in oude luister en een culturele bestemming. Beoogde bewoners zijn drie instellingen uit onze cultuurnota, die kampen met huisvestingsproblematiek en inhoudelijk aansluiten bij de omgeving van Kunstwerf en Machinefabriek. We vragen uw raad een krediet voor herstel en opwaardering van Villa B, en stellen voor een sluitende exploitatie compensatie vanuit cultuurnotamiddelen voor. Zo bewaren we monumentale architectuur voor toekomstige generaties en dragen we bij aan de vormgeving van een Groninger podiumcluster.

B&W-besluit d.d.: 11-02-2020

Afgehandeld en naar archief      Paraaf      Datum

### Aanleiding en doel

---

Najaar 2020 is de oplevering beoogd van de Kunstwerf, als nieuwe huisvesting voor de cultuurinstellingen Houten Huis, Noorderlingen, Steeg en Club Guy&Roni. In het relatie tot deze gebiedsontwikkeling zijn de **Villa's A en B, gelegen tussen Kunstwerf en Machinefabriek, strategisch aangekocht. Zoals** gemeld in het realisatiebesluit Kunstwerf (2016) was Villa A niet te redden, maar zien we wel een toekomst voor Villa B.

Met de ontwikkeling van de Kunstwerf geven we vorm aan de ambities van Cultuurstad Groningen. Eén daarvan is passende huisvesting, voor rijksge subsidieerde instellingen tevens afspraak met het Rijk. Gezien **de centrale ligging in ons 'podiumcluster' en de huisvestingsvraag van (veelal door het Rijk gesubsidieerde)** cultuurinstellingen, is het voorstel aan Villa B een culturele bestemming te geven.

Daarbij willen we Villa B als monumentale blikvanger nieuw leven inblazen. Bij de opwaardering staat de relatie met de omgeving centraal. Visueel sluit het ontwerp, met behoud van het monumentale karakter, aan bij de Kunstwerf; inhoudelijk kunnen voorzieningen (vergaderruimtes, zalen e.d.) worden gedeeld. Zo versmelten Villa B, Kunstwerf en Machinefabriek letterlijk en figuurlijk tot Groninger podiumkwartier.

### Kader

---

- Realisatiebesluit Kunstwerf (raadsbesluit 16 nov. 2016, reg.nr. 5993887), met vermelding dat Villa B in tegenstelling tot Villa A herstel mogelijkheden biedt en herbestemming wordt onderzocht.
- Onze *Cultuurnota 2017-2020 City of Talent* zet in op een **'sterke basis'** door het faciliteren van een keten met voorzieningen voor productie, presentatie en talentontwikkeling.
- Bestuurlijke afspraak is als gemeente passende huisvesting te verzorgen voor Rijksge subsidieerde cultuurinstellingen.

### Argumenten en afwegingen

---

De herbestemming van Villa B laat ambities samenkomen op het gebied van cultuur, stadsontwikkeling en monumentenbeleid. Het voorstel is renovatie met oog voor de karakteristieke elementen. Zo houden we de Groninger historie levend en bewaren we monumentale architectuur voor toekomstige generaties. Met **bepaalde ingrepen laten we het pand aansluiten op eigentijdse ontwikkelingen, vooral op het 'publieke gebied' (binnentuin) van de Kunstwerf. Tot slot willen we het pand inrichten voor culturele bewoning, die** zowel meerwaarde geeft als ontleent aan de directe omgeving van het Ebbingekwartier.

### Villa B

**Van oorsprong zijn de Villa's A en B kantoorpanden van de voormalige Gasfabriek op het CiBoGa-terrein.** In de loop der tijd raakten ze in verval; Villa A zelfs zodanig dat na gemeentelijke aankoop slechts sloop restte. Villa B bleek met investeringen wél voor de stad te behouden. Vanwege de historische waarde en het monumentale karakter is tot een nieuwe toekomst voor het pand besloten. In het realisatiebesluit Kunstwerf werden al diverse bestemmingen genoemd, zoals horeca, wonen en kantoorruimte.

De afgelopen tijd zijn deze opties onderzocht. Daarbij is zowel gekeken naar de exploitatie als de relatie met de omgeving. Zo ligt Villa B vlakbij het beoogde busknooppunt Bloemensingel, maar maakt de ingeklemde ligging het pand weer weinig toegankelijk en zichtbaar. Dat maakt, in combinatie met de horecadichtheid van het gebied, de locatie onaantrekkelijk voor horeca of retail. Deze argumenten gelden eveneens voor bestemmingen als wonen of een gastenverblijf. De bijzondere ligging maakt, samen met de opgaven voor (her)huisvesting op dit vlak, dat we een culturele bestemming B als meest passend zien voor Villa B.

### Huisvesting cultuur

Cultuurstad Groningen is in beweging. Het Forum is van start gegaan, de Kunstwerf volgt dit jaar. Aan de integrale huisvesting van Vrijdag wordt gewerkt. Stedelijke ontwikkelingen die leiden tot zowel kansen als knelpunten. Met het oog op synergie vinden veel cultuurinstellingen onderdak bij elkaar. Door schaarse middelen gaat het vaak om tijdelijke huisvesting op minder toegerichte plekken. Veel is op te lossen met de creatieve energie die de sector eigen is, maar structurele huisvesting op maat heeft de voorkeur.

Een flink aantal instellingen, zoals Houten Huis, Noorderlingen en Club Guy&Roni, wordt met voornoemde projecten duurzaam van passend onderdak voorzien. Maar niet allemaal. Door genoemde ontwikkelingen komt een aantal instellingen dat op structurele basis deel uitmaakt van onze cultuurnota zelfs op straat te staan. Het zoeken van passende culturele huisvesting blijft derhalve een opgave voor onze gemeente.

Voor het rijksgesubsidieerde instellingen gelden hierover afspraken met het Rijk. Deze betreffen in eerste instantie instellingen in de Culturele Basis Infrastructuur (BIS), zoals NNO, NNT en Het Houten Huis. Een aantal Groninger instellingen krijgt daarnaast bijdragen uit vanwege rijkswege ingestelde fondsen als **Letterenfonds, Mondriaanfonds of FPK. De druk op 'matching' van rijksbijdragen op onze gemeente neemt toe.** De zorg voor adequate huisvesting kan in deze discussie een factor zijn.

Gezien stedelijke ontwikkelingen en de relatie met de podiumkunsten - waartoe ook literaire activiteiten in toenemende mate worden gerekend - hebben we de volgende (rijksgefinancierde) instellingen voor mogelijke herhuisvesting in Villa B geselecteerd:

- Jonge Harten: wordt als huidig onderhuurder van Het Houten Huis met de oplevering van de Kunstwerf dakloos;
- Noorderzon: verliest onderkomen in het Vrijdag Theater na de beoogde integrale huisvesting van Vrijdag aan de St. Jansstraat;
- Poëziepaleis: idem, gezien de huidige onderhuur bij Vrijdag in de Walstraat;
- Noordwoord: inadequaat gehuisvest na gedwongen vertrek uit de Stadsbibliotheek i.v.m. realisatie Forum Groningen.

#### Proces

Met de instellingen is een programma van eisen (PvE) opgesteld en vertaald in een inhoudelijk ontwerp voor Villa B (bijlage 1). Onderdeel zijn gemeenschappelijke ruimtes, vanwege het kostenaspect, maar óók omdat de bewoners als festivalorganisatie elk op andere momenten in het jaar expanderen. Voorts biedt de locatie kans op interactie en synergie met Kunstwerf en NNT, zowel inhoudelijk en logistiek, bijvoorbeeld als het gaat om zalen voor productie en presentatie en om uitloopruimtes gedurende de festivalperiodes.

Poëziepaleis besloot geen gebruik te maken van het aanbod tot huisvesting in Villa B. Zij neemt daarmee zelf verantwoordelijkheid voor een eventuele herhuisvesting als gevolg van ontwikkelingen rond Vrijdag. De andere instellingen hebben met een intentieverklaring (bijlage 3) aangegeven in principe te kiezen voor een toekomst in Villa B. Door het afhaken van Poëziepaleis kan Noorderzon hierbij nog beter worden bediend, aangezien Noorderzon graag gebruik maakt van de vrijgekomen ruimte.

We willen nu vaart maken met het vervolg. De staat van Villa B is slecht. Het pand staat al een tijdje leeg en verslechtert per maand. We willen verder verval en bijbehorende hogere kosten voorkomen. Onze intentie is een gelijktijdige oplevering met de Kunstwerf. Zo willen we voorkomen dat er straks nog sprake is van een naastgelegen bouwplaats. Het ideale scenario voorziet in huurrelaties voor zowel Kunstwerf als villa B per 2021, parallel aan de start van onze nieuwe Cultuurnota voor de periode 2021-2024

#### Maatschappelijk draagvlak en participatie

---

De renovatie van Villa B geschiedt met oog voor karakteristieke elementen. Met gerichte ingrepen laten we het pand aansluiten op eigentijdse ontwikkelingen (tuin Piet Oudolf bij Kunstwerf). Er is kortom aansluiting bij zowel de directe omgeving als de stedelijke historie.

#### Financiële consequenties

---

De herontwikkeling van Villa B tot stedelijk monument vraagt eenmalige investeringen voor restauratie en opwaardering. Voorts vraagt de culturele bestemming een business case die de toekomstige bewoners in staat stelt hun activiteiten in het kader van onze cultuurnota op een goede manier uit te voeren.

#### Restauratie

De aanpak van Villa B draagt bij aan de aantrekkelijkheid en het historische karakter van de stad, specifiek het Ebbingekwartier. Het pand bevindt zich in een slechte staat en dient volledig te worden gerenoveerd. Dit biedt echter kansen voor het herstel van de oorspronkelijke kleuren en het vergroten van de duurzaamheid. Met extra isolatie, zonnepanelen en een aansluiting op het warmtenet van Warmtestad kan een label A

worden gerealiseerd. Aan de buitenzijde worden vooral bestaande elementen hersteld en wordt met het oog op efficiënt ruimtegebruik een aantal dakkappen toegevoegd.

De gevel van Villa B die aansluit op de Kunstwerf krijgt een verbijzondering. In het plan voor de Kunstwerf staat de publieke sfeer centraal. De ruimte aan de achterzijde van de nieuwbouw is groot gemaakt om te kunnen inzetten als publieke binnentuin. De gevel van Villa B grenst aan het midden van deze ruimte, wat wordt benadrukt door een bijpassende toevoeging in de architectuur.

Omdat Villa B een geliefde plek is voor de gierzwaluw, worden in overleg met de begeleidend ecooloog mitigerende maatregelen getroffen. Ook worden na oplevering nieuwe nestkasten aangebracht.

Voor de Kunstwerf is met de NAM overeenstemming bereikt over aardbevingbestendig bouwen. Dergelijke maatregelen zijn voor Villa B echter bijzonder ingrijpend en kostbaar. Ook is duidelijk geworden dat het pand vanaf 2023 buiten de contour van het versterkingsgebied ligt. Versterkingsmaatregelen worden derhalve niet vergoed. De periode waarover de dreiging volgens de NPR nog substantieel is, beslaat slechts 2 jaar (2021 en 2022). Al met al hebben we besloten voor Villa B van versterkingsmaatregelen af te zien. Bij schade door een aardbeving wordt een beroep gedaan op de bestaande schaderegeling.

#### Investering

De totale plankosten voor Villa B bedragen € 1.350.000,- exclusief btw (bijlage 2). Dit betreft een raming, gebaseerd op het definitief ontwerp. De aanbesteding wordt op dit moment voorbereid en naar verwachting begin april afgerond. Vanwege de onvoorspelbaarheid van de markt is een post onvoorzien opgenomen. Dit sluit overigens niet uit dat een negatieve uitslag toch een aanpassing van het plan vraagt.

De kosten voor cascoherstel kunnen niet worden geactiveerd en worden incidenteel gedekt. Villa B maakt deel uit van de grondexploitatie CiBoGa. Vanwege hogere grondopbrengsten dan geraamd is er binnen de grondexploitatie financiële ruimte ontstaan om de renovatiekosten ad € 420.000,- te dekken. Bij de herziening van de grondexploitatie zullen deze meerkosten worden opgenomen. Een voorstel daartoe zal worden behandeld tijdens de bespreking van de grexen in de raad van april. Het resterende investeringsbedrag ad € 930.000,- willen we dekken uit de toekomstige huuropbrengsten.

#### Exploitatie

Uitgangspunt van het gemeentelijk vastgoedbeleid is het werken met kostprijsdekkende huur. Dit betekent voor de beoogde bewoners van Villa B een stijging van huurprijs per vierkante meter ten opzichte van de huidige situatie. Naar verwachting leidt dit tot een toename van de huurlasten voor de huurders van Villa B van zo'n 20.000 euro tot 28.000 euro. Aangezien dit ten koste zou kunnen gaan van het in het kader van de diverse cultuurnota's afgesproken activiteitenpakket, willen we deze stijgende huurlast compenseren. Het voorstel zal zijn om de toename van de kosten of een gedeelte hiervan voor de instelling te dekken door middel van een extra subsidie aan de instellingen. Dit leidt tot een voorbeslag op de cultuurnota 2021-2024. Naar verwachting wordt november 2020 de cultuurnota 2021-2024 ter besluitvorming voorgelegd. Factoren hierbij zijn ook de ontwikkelingen die ten grondslag liggen aan de noodzaak tot herhuisvesting, evenals de meerwaarde die de herbestemming heeft voor zowel Villa B als de omgeving van het Ebbingekwartier.

Aan de vastgoedexploitatie van Villa B is een (structureel) leegstandsrisico verbonden. Dit risico kent een bandbreedte van € 0,- tot € 62.000,- (volledige leegstand bij aanvang) Bij de exploitatie van het pand willen we dit risico zoveel mogelijk vermijden door het afsluiten van langdurige huurovereenkomsten en daarin een huuropzeggingsperiode van 1 jaar op te nemen. Zo kunnen we bij een huuropzegging tijdig nieuwe bewoners aantrekken. Intentie daarbij is het pand in te zetten voor maatschappelijke doeleinden. Commerciële verhuur is een terugvaloptie. Mocht dit niet lukken, dan worden de gedeerde huurinkomsten in de vastgoedexploitatie vanuit het programma Cultuur gecompenseerd.

Begrotingswijziging Investerings 2020						
Krediet Villa B						
Betrokken directie(s)	Vastgoedbedrijf					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Krediet Villa B					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2020-2021					
Soort wijziging	Investering					
<b>Financiële begrotingswijziging</b>						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
<b>Programma</b>	<b>Deelprogramma</b>	<b>Directie</b>	<b>I/S</b>	<b>Lasten</b>	<b>Baten</b>	<b>Saldo te activeren</b>
06. Cultuur	06.1 Culturele infrastructuur	Vastgoedbedrijf	I	855		855
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>				<b>855</b>	<b>0</b>	<b>855</b>

Begrotingswijziging 2020						
Krediet Villa B						
Betrokken directie(s)	Vastgoedbedrijf					
Naam voorstel	Krediet Villa B					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	S					
Soort wijziging	Exploitatie					
<b>Financiële begrotingswijziging</b>						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
<b>Deelprogramma</b>	<b>Programma</b>	<b>Directie</b>	<b>I/S</b>	<b>Lasten</b>	<b>Baten</b>	<b>Saldo voor res. mut.</b>
06.1 Culturele infrastructuur	06. Cultuur	Vastgoedbedrijf	S	62	62	0
<b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>				<b>62</b>	<b>62</b>	<b>0</b>

#### Overige consequenties

Het moment van ingebruikname van de Kunstwerf is nog onzeker. Erfgoedvereniging Bond Heemschut tekende bezwaar aan tegen de verleende vergunning. De Rechtbank oordeelde op 31 januari jl. dat de motivering voor het besluit onjuist was en daarmee de vergunning niet op de juiste gronden is verleend. De mogelijkheden om tot een aangepaste nieuwe vergunning te komen worden onderzocht. Tot die tijd zijn de werkzaamheden opgeschort. De oplevering was voorzien eind 2020, met aansluitend de inrichting van de openbare ruimte, inclusief binnentuin. De gebruikers moeten na oplevering zorgen voor eigen afwerking en inrichting.

We sturen op een parallel tijdspad voor Villa B. Nog voor de zomer worden technische planuitwerking, aanbesteding en vergunningtraject afgerond. Indien de aannemer in juni kan starten en er geen bezwaren op de vergunning zijn, is oplevering in het eerste kwartaal van 2021 mogelijk.

#### Vervolg

April: voorlopige gunning Villa B  
 Februari 2021: beoogde oplevering Villa B  
 Lange Termijn Agenda

N.v.t.

Met vriendelijke groet,  
 burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,  
 Koen Schuiling

secretaris,  
 Christien Bronda

*Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.*