

RAADSVOORSTEL:

2009-2010

Ons kenmerk: RO 10.2275596

Registratienummer : GR 10.

Ingekomen op :

Onderwerp: Een toekomst voor Watertoren-noord

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

De ruim 100-jarige watertoren aan de Noorderbinnensingel is inmiddels meer dan 30 jaar buiten gebruik en alle initiatieven om er iets moois mee te doen zijn gestrand op een enorme onrendabele top. Het is ook niet gelukt om een gegadigde te vinden die de toren voor 1 euro van de gemeente wil overnemen, omdat de toren een (grote) negatieve verkoopwaarde heeft. De Watertoren is net als de Martinitoren van rijkswege beschermd en zal daarom in stand gehouden moeten worden. Zolang de toren van de gemeente is, draaien wij ook voor de kosten daarvan op. In 1988/89 is voor het laatst groot onderhoud aan de toren verricht.

Na klachten van omwonenden over afbrokkelend gesteente en vallende teerbrokken is recent vastgesteld dat de toren opnieuw veel achterstallig onderhoud heeft. De kosten daarvan zijn begroot op meer dan €1 mln. Voor de korte termijn zullen wij voorzieningen treffen om het gevaar voor de omgeving tot een minimum te beperken. Dit zijn echter tijdelijke maatregelen, die geen oplossing voor de langere termijn bieden. De vraag is: investeren we (opnieuw) een groot bedrag in het onderhoud van de toren om hem in schoonheid te laten sterven, óf doen we een ultieme poging om van dit baksteen aan de horizon een "levende" toren te maken, een toren waar alle stadsgedierten plezier van kunnen hebben?

Gemeentelijk kanjerplan.

In 1996 heeft u het gemeentelijk kanjerplan vastgesteld. Dit was een plan om tientallen grote monumentale gebouwen te restaureren en te revitaliseren omdat ze in veel gevallen hun oorspronkelijke functie verloren. In dat kader zijn inmiddels meer dan 50 gebouwen: scholen, kerken, RUG-laboratoria, pakhuizen, utiliteitsgebouwen en dergelijke aangepakt. Een paar in het oog springende voorbeelden zijn het Hoofdstation met de restauratie van de hal, de voormalige HTS "het eerste moderne gebouw van Nederland" (bij het Bernoulliplein) en het voormalig Mineralogisch-Geologisch Instituut van de RUG nu beter bekend als "het Kasteel" (Melkweg 1).

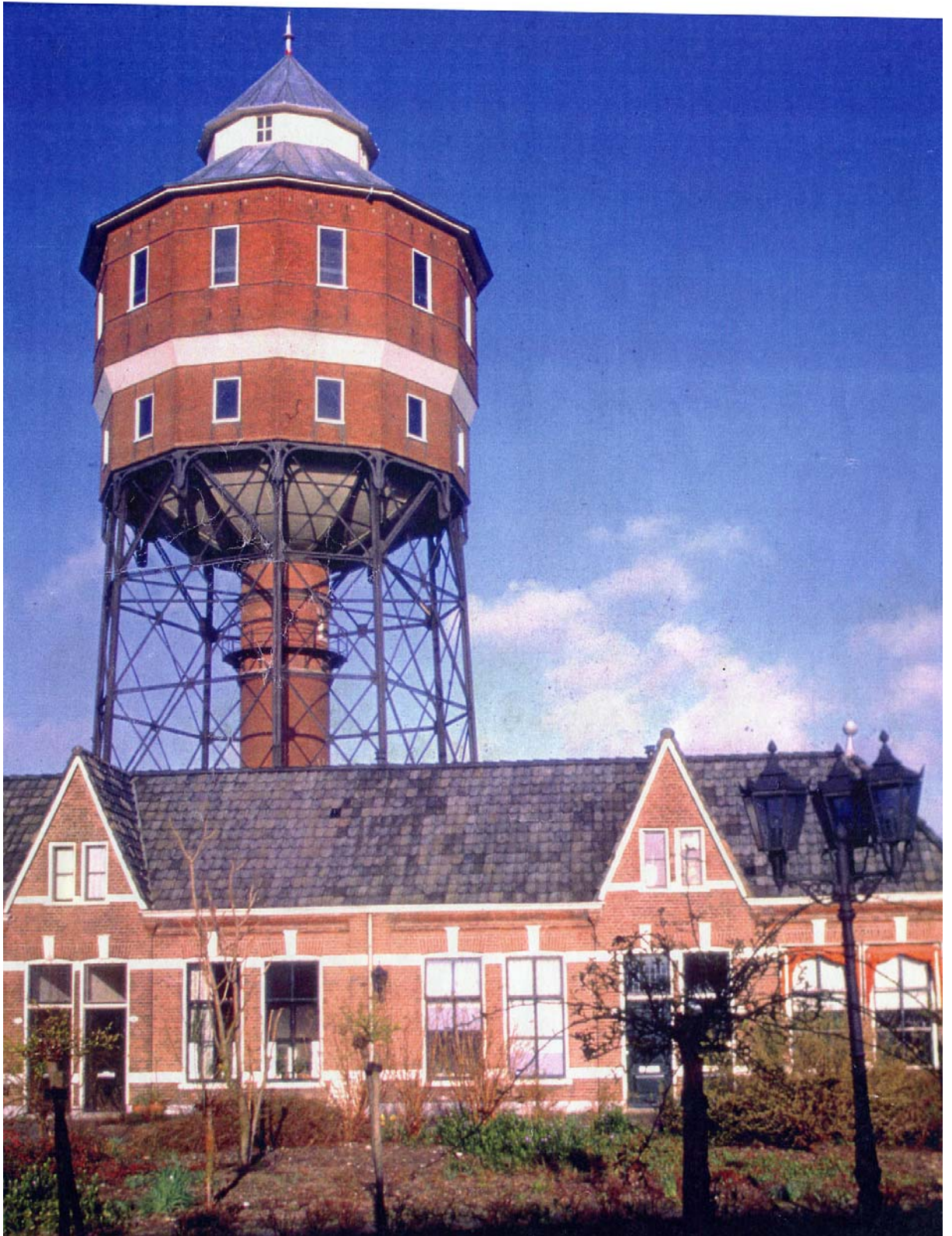
Watertoren-noord was/is óók één van de kanjer-objecten, maar er was tot nu toe geen nieuwe eigenaar te vinden die het aandurfde om hiervoor serieus plannen te ontwikkelen.

Groninger Monumentenfonds.

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

Watertoren-noord naar Groninger Monumentenfonds.

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



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

De keus voor herbestemming van de toren.

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

Het revitaliseringsplan.

Om de Watertoren multifunctioneel te kunnen gebruiken zal deze toegankelijk gemaakt moeten worden en aangepast voor de nieuwe functie voor groepen van 50 tot 70 personen. Het is de bedoeling daarbij zo dicht mogelijk bij de karakteristiek van het industriële monument te blijven. Het plan komt er ruwweg op neer dat in de stalen kuip een amfiteatervormig zaaltje wordt gemaakt, waarin naast voorstellingen en filmachtige presentaties bijvoorbeeld ook "ronde-kuip" gesprekken/discussies gehouden kunnen worden. Boven het watervat, onder de lantaarn, komt een multifunctionele ontvangstruimte/foyer en op de begane grond een entree met ruimte voor voorzieningen. Een lift zal de toren voor iedereen toegankelijk maken. Het Groninger Monumenten-fonds is de enige gegadigde om als ontwikkelaar op te treden en de Stichting Bijzondere Locaties Groningen (onderdeel van de Stichting Oude Groninger Kerken en exploitant van ondermeer de Der Aa kerk) wil de toren gaan exploiteren. Zij is bekend met deze markt en verwacht de toren enerzijds te kunnen verhuren aan bedrijven en instellingen als teambuild- en vergaderaccommodatie en anderzijds aan organisaties en particulieren die iets willen presenteren of te vieren hebben. Het Groninger Monumentenfonds heeft de plannen geconcretiseerd en een aanvraag voor bouw- en monumentenvergunning ingediend. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft hierop positief geadviseerd. We verwachten de benodigde vergunningen na de zomer te kunnen verlenen. De leiding van verzorgingshuis de Ebbingepoort, op wiens binnenterrein de toren staat, is niet negatief over de plannen.

De kosten en de dekking.

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

Bijdrage Groninger Monumentenfonds.

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

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

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

Dekking kosten extra achterstallig onderhoud.

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

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

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

Samenvatting dekking door verschillende betrokken partijen.

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

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

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

Dekking gemeentelijke bijdrage van €1,5 mln.

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

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

Voorwaarden voor overdracht en bijdrage in de onrendabele top.

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

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

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

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

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

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

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

dr. J.P. (Peter) Rehwinkel.

drs. L.J. (Leo) Bosdijk.