

Raadsvoorstel



Onderwerp Herontwikkeling locatie St. Jansstraat/herhuisvesting VRIJDAG

Steller/telnr. Marc Floor / 62 54 Bijlagen 5 (LET OP: bijlage 2 GEHEIM)

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 LTA nee: <input checked="" type="checkbox"/> Niet op LTA	

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. kennis te nemen van de voorgenomen herhuisvesting van VRIJDAG op de locatie St. Jansstraat, het Programma van eisen voor de herhuisvesting van VRIJDAG en de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de herontwikkeling van de locatie St. Jansstraat;
- II. het krediet van het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum met € 8.900.000,- te verlagen en € 277.305,- aan kapitaalslasten die beschikbaar waren voor de bouwexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum, te oormerken voor de herhuisvesting van VRIJDAG; hiermee komt het totale krediet op € 265.885.500,- en wordt de omvang van de BBV bouwexploitatie Grote Markt oostzijde met € 8.900.000,- verlaagd;
- III. de incidentele vrijval op de bouwexploitatie Forum voor jaren 2020 en 2021 ad € 277.305,- per jaar, in totaal € 554.610,-, en de incidentele vrijval in de jaren 2020 en 2021 uit financiering kapitaallasten Forum en parkeergarage project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum ad € 330.939,- per jaar, in totaal € 661.878,-, toe te voegen aan de reserve kapitaalslasten (BK) VRIJDAG en de incidentele vrijval op de bouwexploitatie Forum voor jaren 2022 tot en met 2025 ad € 277.305,- per jaar, in totaal € 1.109.220,-, en de incidentele vrijval in de jaren 2022 tot en met 2025 uit financiering kapitaallasten Forum en parkeergarage project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum ad € 330.939,- per jaar, in totaal € 1.323.756,-, bij vaststelling van de desbetreffende begroting toe te voegen aan de bestaande reserve kapitaalslasten (BK) t.b.v. VRIJDAG;

Vervolg dictum op blz. 2

Samenvatting

De huisvesting van VRIJDAG is verouderd en sluit niet meer aan bij het actuele takenpakket. Ook staat de verdeling over drie locaties de met de fusie beoogde integratie in de weg. We stellen herhuisvesting van VRIJDAG voor aan de St. Jansstraat. We betrekken hierbij het volledige bouwblok ten noorden van het Forum en creëren hierin tevens ruimte voor een aantal woningen en commerciële voorzieningen. De huur vanuit VRIJDAG is onvoldoende om de kosten voor exploitatie van de nieuwbouw te dekken. Zoals aangekondigd bij de Begroting 2020, stellen we voor deze 'onrendabele top' te dekken uit vrijval bij het project Grote markt oostzijde/Groninger Forum. Met de herontwikkeling van de locatie St. Jansstraat voor de herhuisvesting van VRIJDAG ronden we de gebiedsontwikkeling Grote Markt oostzijde af.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Vervolg dictum

- IV. de bouwexploitatie St. Jansstraat vast te stellen en de totale kosten van het project 'herontwikkeling locatie St. Jansstraat/herhuisvesting VRIJDAG' te bepalen op € 37.408.000,-;
- V. een uitvoeringkrediet van € 37.408.000,- voor het project 'Herontwikkeling locatie St. Jansstraat/herhuisvesting VRIJDAG' beschikbaar te stellen; het totale krediet voor dit project komt daarmee op € 37.408.000,-;
- VI. de kosten te dekken uit:
 - a. bijdrage st. de Eenhoorn € 1.900.000,-;
 - b. huur van VRIJDAG voor de tijdelijke huisvesting in de jaren 2023 t/m 2025 van in totaal € 810.000,-;
 - c. de vastgoedexploitatie locatie St. Jansstraat € 34.698.000,-;
- VII. een duurzame monitoring van de vastgoedexploitatie vast te stellen en hiertoe de jaarlijkse resultaten te verrekenen op een nader te bepalen wijze zodat ze voor de vastgoedexploitatie geadministreerd worden en beschikbaar blijven;
- VIII. de restwaarde van de nieuwbouw voorlopig vast te stellen op € 5.000.000,-;
- IX. in afwijking van artikel 14 lid 2 Financiële verordening gemeente Groningen 2019 het materieel vaste actief dat ontstaat uit het project 'herontwikkeling locatie St. Jansstraat/herhuisvesting VRIJDAG' annuïtair af te schrijven;
- X. de vastgoedexploitatie voor een periode van 40 jaar van de locatie St. Jansstraat vast te stellen en de exploitatielasten te dekken uit de huuropbrengsten VRIJDAG, de huuropbrengsten overige ruimten en de reserve materiële vaste activa 'Herontwikkeling St. Jansstraat/herhuisvesting VRIJDAG' (besluitpunt III), en het resterend structurele tekort over de beschouwingsperiode van 40 jaar vanaf 2026 t/m 2065 op de vastgoedexploitatie te bepalen op € 608.244,-;
- XI. het structurele tekort te dekken uit:
 - a. vrijval vastgoedexploitatie Forum voor de jaren 2026 e.v. jaarlijks € 277.305,-;
 - b. vrijval uit financiering kapitaalslasten Forum en parkeergarage project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum vanaf 2026 jaarlijks € 330.939,-;
- XII. geheimhouding te bekrachtigen ten aanzien van bijlage 2 conform artikel 25, lid 3 Gemeentewet;
- XIII. de gemeentebegrotingen 2020 en 2021 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Aanleiding en doel

Korte historie

Per 2013 fuseerden Stedelijke Muziekschool en Kunstencentrum tot VRIJDAG. Hiermee ontstond één loket en gezicht in onze gemeente voor kunsteducatie en kunstbeoefening in de vrije tijd. Bij de besluitvorming spraken we als college de voorkeur uit voor integrale huisvesting van VRIJDAG in de binnenstad. VRIJDAG is nu gehuisvest op drie verouderde locaties, waarvan één in de binnenstad. Alle drie locaties zijn technisch en functioneel afgeschreven. Deze weer op orde brengen vraagt een ingrijpende renovatie, die ondanks de hoge kosten niet tot toekomstbestendige huisvesting leidt. We onderzochten daarom de afgelopen jaren de mogelijkheden voor het onder één dak brengen van VRIJDAG op een voor iedereen bereikbare plek. Uw raad is hierover geïnformeerd aan de hand van een haalbaarheidsonderzoek (2017) en een eindrapport (2018). Conclusie was dat herontwikkeling van de locatie St. Jansstraat (voormalige Muziekschool) het beste toekomstperspectief biedt. Voor deze locatie wogen we destijds vervangende nieuwbouw af tegen een ingrijpende renovatie. Nieuwbouw bleek zowel goedkoper als toekomstbestendiger. We stelden tevens vast dat het bouwblok naast herhuisvesting van VRIJDAG ruimte biedt aan een beperkt aantal andere functies. Ook bevat het bouwblok drie Rijksmonumenten, die met respect voor de monumentale waarden in het totaalconcept moeten worden ingepast.

Voorstel

We hebben deze optie sindsdien verder uitgewerkt. Samen met VRIJDAG is een Programma van eisen (PvE) opgesteld, toegespitst op de opdracht vanuit onze cultuurnota. Ook is een volumestudie verricht, zijn de stedenbouwkundige eisen getoetst en is de financiële onderbouwing verfijnd. We hebben nog beter in beeld gebracht wat het betekent als we verder zouden gaan met de huidige locaties van VRIJDAG. Op basis van dit alles kunnen we nu definitief vaststellen dat de amateurkunst in onze gemeente het meest gebaat is bij een herontwikkeling van de locatie St. Jansstraat. Integrale huisvesting van VRIJDAG op deze

plek biedt zowel inhoudelijk als financieel de meeste voordelen. Daarbij zien we de aanpak van dit sterk verouderde vastgoed als afronding van de opwaardering van de oostzijde van de Grote Markt. Een op de toekomst toegesneden VRIJDAG vinden we een waardevolle toevoeging voor dit gebied. Bijkomend voordeel hiervan is dat we het nu erg gesloten bouwblok een veel opener en levendiger karakter kunnen geven. Dit draagt bij aan zowel de beleving als het gevoel van sociale veiligheid in het hele gebied.

We willen zo'n 80% van het bouwblok benutten voor het integraal huisvesten van VRIJDAG. De rest vullen we met kantoren, woningen, winkels en/of horeca. Dit maakt het geheel levendiger en meer divers, en draagt tevens bij aan de financiële haalbaarheid. Al het vastgoed is nu in ons bezit. De locatie vraagt een zorgvuldige stedenbouwkundige en architectonische inpassing, met behoud van de drie Rijksmonumenten. Om de samenhang te bewaren, betrekken we het héle bouwblok bij de herontwikkelingsopgave en haalbaarheidsstudie. Vanuit de onderzoeksfase willen we nu overgaan tot ontwerp en realisatie. We vragen uw raad een uitvoeringskrediet voor de herontwikkeling van de locatie St. Jansstraat. Het structurele tekort voor de herhuisvesting van VRIJDAG kan worden gedekt uit de vrijval bij het project Grote Markt oostzijde/ Groninger Forum. We vragen u het krediet beschikbaar te stellen op basis van de bijgevoegde bouw- en vastgoedexploitatie. Daarna kan de architectenselectie volgen, af te ronden begin 2021. Oplevering van het nieuwe VRIJDAG is beoogd begin 2025.

Kader

- 2012: definitief besluit (OS 12.3248834) fusie muziekschool en kunstencentrum tot VRIJDAG, met intentie tot in de nabije toekomst integrale huisvesting in de binnenstad.
- 2017: aanbidding (kenmerk 6635847) haalbaarheidsonderzoek ABC Nova naar centrale huisvesting VRIJDAG.
- 2018: aanbidding (kenmerk 7123239) eindrapportage onderzoek naar centrale huisvesting VRIJDAG.
- In ons collegeakkoord benadrukken we het belang van cultuur, en specifiek de amateurkunst, voor onze gemeente. Kunst en cultuur verrijken en brengen bewoners bij elkaar, en moeten toegankelijk zijn voor iedereen. Cultuureducatie en amateurkunst spelen hierin een belangrijke rol.
- I.h.k.v de hervormingen 2020-2023 wordt dekking voor de herhuisvesting van VRIJDAG niet langer gezocht in de eerder vrijgemaakte middelen vanuit het coalitieakkoord, maar in de ruimte binnen de Bouw- en Grondexploitatie (B&GREX) Grote Markt oostzijde/Groninger Forum.
- De Kunstraad adviseerde voor de cultuurnota 2021-2024 positief over de toekomstvisie VRIJDAG ('draagt op stimulerende wijze bij aan de strategische doelen van gemeente en provincie').

Argumenten en afwegingen

Voorstel

We stellen de herhuisvesting voor van VRIJDAG aan de St. Jansstraat. We betrekken hierbij het volledige bouwblok ten noorden van het Forum, waarin naast voor VRIJDAG ruimte is voor een beperkt aantal woningen en commerciële voorzieningen. Ten grondslag aan dit voorstel liggen 3 hoofdargumenten:

- I. Meerwaarde voor gebruikers: amateurkunst en cultuurdeelname worden het best bediend met de integrale huisvesting van een centraal gelegen, goed geoutilleerd VRIJDAG.
- II. Meerwaarde voor VRIJDAG: een VRIJDAG dat op de toekomst is voorbereid vraagt huisvesting die hierop is berekend.
- III. Meerwaarde voor het gebied: met de herontwikkeling van de locatie St. Jansstraat voltooi en we zowel inhoudelijk als stedenbouwkundig de oostzijde van Grote Markt.

In het voorstel krijgt het bouwblok de volgende omvang:

Ingerekend vloeroppervlak gebouwdelen	BVO (m2)	
1. VRIJDAG nieuwbouw	5.594	69%
2. VRIJDAG kantoorruimten in (bestaand) monument	706	9%
3. Verhuurbaar deel St. Jansstraat (commercieel)	350	4%
4. Verhuurbaar deel Nieuwe Markt (commercieel)	100	1%
5. Woningen	400	5%
6. Monument Martinikerkhof 11 (handhaving in huidige staat)	940	12%
Totaal	8.090	100%

Alle panden zijn gemeentelijk eigendom en worden na realisatie door de gemeente verhuurd en beheerd. 78% van het bouwblok wordt verhuurd aan VRIJDAG, de rest aan nader te bepalen partijen. Er is nog geen invulling of plan voor Martinierkhof 11; we handhaven dit pand voorsnog in de huidige staat. Mocht zich de komende jaren een invulling aandienen, dan kan opwaardering van het interieur of thermische isolatie deel gaan uitmaken van dit project. Voor eventuele besluitvorming hierover komen we terug bij uw raad.

Bij dit raadsvoorstel vindt u de volgende bijlagen:

Bijlage	Document
1.	Programma van Eisen (PvE)
2.	Investeringsraming en vastgoedexploitatie (vertrouwelijk)
3.	Positie bouwblok in binnenstad Groningen
4.	Stedenbouwkundige kaders en beeldkwaliteit
5.	Herijking scenario 0 huisvesting VRIJDAG

Context

De instellingen die zijn gefuseerd tot VRIJDAG behoren tot de oudste van onze stad. Zowel de Stedelijke Muziekschool als het Kunstencentrum dateren uit de 19^e eeuw. Hoewel de instellingen in de loop der tijd de nodige vernieuwingen ondergingen, bleef de oorspronkelijke huisvesting gehandhaafd. Met aanpassingen is getracht ook met het vastgoed aansluiting te houden bij actuele ontwikkelingen (o.a. aanpak Stedelijke muziekschool in de jaren '60). De opzet van het veelal historische vastgoed toonde hierin echter steeds meer beperkingen. Deze kwamen ten volle aan de oppervlakte met de fusie tot VRIJDAG. Deze gaf uiting aan een nieuwe koers, gericht op integraliteit en het stimuleren en faciliteren van cultuurdeelname. De bestaande huisvesting van VRIJDAG laat zich hier niet meer op afstemmen. De basisopzet biedt onvoldoende mogelijkheden voor de benodigde aanpassingen, de deels perifere locaties passen niet bij het algemeen belang dat VRIJDAG voor onze gemeente heeft. Dat leidde bij de het beklinken van de fusie tot het voornemen VRIJDAG op één locatie te huisvesten in onze binnenstad.

Verloop onderzoeksfase

In het najaar van 2018 informeerden we uw raad over de uitkomsten van ons vervolgonderzoek naar de mogelijkheden voor herhuisvesting van VRIJDAG in de binnenstad. Conclusie was dat er, ondanks fysieke en inhoudelijke kansen, sprake bleef van een 'onrendabele top'. Voorgesteld werd de voorkeursvarianten met en zonder opname van het CBK verder uit te werken en de mogelijkheden tot opwaardering van de huidige locaties nader te onderzoeken.

Sindsdien zijn de volgende stappen ondernomen:

- **Aanscherping PvE VRIJDAG.** Samen met VRIJDAG is nog eens kritisch gekeken naar het ruimtelijk PvE. Hoofdvraag daarbij was in hoeverre ruimte écht nodig was. Externe specialisten Theateradvies en Draaijer+partners hebben eind 2018 op verzoek van VRIJDAG het oorspronkelijk ingediende PvE tegen het licht gehouden. DAAD Architecten heeft het PVE vervolgens ruimtelijk getoetst. Uitkomst is een besparing van 520 m² nuttig vloeroppervlak.
- **Stedenbouwkundige kaders en beeldkwaliteit.** Aanvankelijk leek verlies van de binnentuin op de locatie St. Jansstraat nodig om voldoende ruimte en eenheid voor het programma van VRIJDAG te kunnen realiseren. Na onderzoek is het tóch mogelijk gebleken de binnentuin goeddeels te behouden. Meer informatie vindt u in bijlage 4 (Stedenbouwkundige kaders en beeldkwaliteit).
- **Centrum voor Beeldende Kunst (CBK).** Bij de uitwerking van de haalbaarheid van de herhuisvesting van VRIJDAG was sprake van varianten met en zonder CBK. Herhuisvesting van het CBK is echter niet urgent: het CBK kan nog tot minimaal 2030 op de huidige plek blijven. Herhuisvesting van het CBK is dan ook geen onderdeel meer van het project.
- **Onderzoek handhaven bestaande situatie.** ABC Nova heeft haar onderzoek naar het duurzaam huisvesten van VRIJDAG op de huidige locaties Walstraat, St. Jansstraat en Noorderbuitensingel geactualiseerd (bijlage 5). Uitgangspunt hierbij was het geheel aan noodzakelijke ingrepen dat tenminste nodig is om hier het huidige programma van VRIJDAG gedurende 40 jaar (gemeentelijke afschrijvingstermijn) uit te voeren conform de gemeentelijke (en provinciale) opdracht. Uitkomst is dat nieuwbouw aan de St. Jansstraat financieel gunstiger is dan het

handhaven van de bestaande situatie. De bestaande panden zijn technisch en functioneel afgeschreven. De constructie is verouderd, de gebouwen passen niet meer in deze tijd waarin we streven naar duurzaamheid. Het vastgoed sluit functioneel niet meer aan bij activiteitenpakket en werkwijze van VRIJDAG. Renovatie van de panden is intensief en ook daarna is sprake van suboptimale huisvesting.

- *PvE architectenselectie door Draaijer+partners.* De haalbaarheidsstudie voor VRIJDAG is vertaald naar een Programma van Eisen (bijlage 1). Hierin worden de wensen en eisen omschreven op basis waarvan de ontwerpteams een globaal plan en schetsontwerp kunnen uitwerken. Het PvE is ook toetsdocument bij de verdere uitwerking van het ontwerp en de uiteindelijke realisatie. Over het PvE bestaat overeenstemming tussen VRIJDAG en onze gemeente.

Onderbouwing voorstel

Herontwikkeling van de locatie St. Jansstraat voor de herhuisvesting van VRIJDAG biedt op drie vlakken een belangrijke meerwaarde voor de stad:

I. Meerwaarde voor gebruikers

Groningen is een inclusieve gemeente, waarin iedereen de kans krijgt zich te ontwikkelen met behulp van kunst en cultuur. VRIJDAG biedt hiertoe een programma dat inwoners, ongeacht hun startpositie, in staat stelt zich cultureel te ontplooiën, met als uitgangspunten 'iedereen doet mee' en 'iedereen heeft talent'.

Bereikbaar, zichtbaar, toegankelijk

VRIJDAG is er voor alle Groningers. Gezien het maatschappelijk belang hoort VRIJDAG volgens ons thuis in de binnenstad; zij moet zichtbaar en vindbaar zijn voor iedereen. Dat geldt ook voor nieuw publiek, waar de komst van het Forum en de beoogde opwaardering van de St. Jansstraat aan bijdragen. Daarbij is VRIJDAG nu niet optimaal toegankelijk. Twee van de drie locaties liggen uit de route, de panden zijn gedateerd, niet open in opzet en aanzien, en slecht berekend op mindervaliden. Een nieuw VRIJDAG moet inspireren, laten zien wat binnen is te beleven, uitnodigen tot bezoek, en fysiek voor iedereen toegankelijk zijn.

Optimale wisselwerking met de wijken

Als fusie-instelling verlegde VRIJDAG het accent van individuele ontwikkeling naar brede cultuurdeelname. In de wijk worden Groningers ('VRIJDAG in de buurt') warm gemaakt voor cultuur. De vervolgstap stuit op logistieke problemen. Zo is voor muziek niet in elke wijk passende ruimte beschikbaar. Centrale huisvesting op een voor iedereen bereikbare plek bespaart kosten en biedt passende en betaalbare voorzieningen voor het vervolgtraject (van kennismaking naar verdieping). Ook worden zo inwoners uit alle delen van de stad verleid om de binnenstad te ontdekken. Vanuit het onderwijs zien we een toenemende belangstelling om VRIJDAG naast activiteiten op school ook te bezoeken. In de 'professionele' setting (zoals de muziek- en theaterzaal) kan een leerling immers zelf de optredend artiest zijn.

Vorming cultuurcluster

Algehele vestiging van VRIJDAG aan de St. Jansstraat nodigt uit tot samenwerking met Forum en GRID. Zo ontstaat een cultuurcluster, met ook de Martinikerk als onderdeel. De levendige relatie tussen VRIJDAG, Grand Theatre en Stadsschouwburg - en vooral bespelers als Jonge Harten en Het Houten Huis - kan verder worden uitgebouwd. De instellingen kunnen samen activiteiten ontwikkelen en elkaars ruimte gebruiken bij evenementen of op piekmomenten. Naast inhoudelijk wil VRIJDAG het Forum fysiek aanvullen: geen 'clean design', maar een gebouw als ruwe ondergrond en podium waarop cursisten hun uitingen tonen. Dit sluit aan bij de nieuwe werkwijze, door VRIJDAG samengevat als 'van school naar werkplaats'¹.

II. Meerwaarde voor VRIJDAG

Met VRIJDAG investeren we in de cultuurdeelname van Groningers. Daarbij past een toekomstbestendige koers, die aansluit bij trends en ontwikkelingen, en bij ons actuele cultuurbeleid:

- van talentontwikkeling naar werven voor (actieve) cultuurdeelname ('iederéén heeft talent');

¹ Pim Luiten, *Het huis van de amateurkunst. Plaats van ontmoeting en inspiratie*, notitie Vrijdag, februari 2020

- van individuele lessen naar beoefening in groepsverband (goedkoper, stimuleert samenspel - ook met andere disciplines, draagt bij aan spelplezier en de ontwikkeling van 'social skills');
- van monocultuur naar multi- en interdisciplinair (faciliteert ontmoeting, kennismaking en uitwisseling, draagt bij aan de ontwikkeling van '21st century skills').

Eigentijds en duurzaam

De huisvesting van VRIJDAG is niet toekomstbestendig. De panden voldoen technisch noch functioneel, zijn inhoudelijk niet op maat en bieden beperkt kans om vruchten van de fusie te plukken. Met de fusie verruilde VRIJDAG de traditionele, individueel gerichte werkwijze voor een moderne aanpak, gericht op samenspel, uitwisseling en interdisciplinariteit. Dat vraagt een andere opstelling: werkruimtes in plaats van leskamers, meer ruimte voor groepsactiviteiten en meer flexibiliteit. Het historisch vastgoed van VRIJDAG laat zich hier niet op inrichten, ook niet met een verbouwing. Grote en flexibele ruimtes faciliteren de nieuwe werkwijze en bieden de mogelijkheid tot een andere indeling of een ander gebruik, nu en in de toekomst.

Effectief en efficiënt

In de paragraaf 'Financiële consequenties' zetten we uiteen dat vervangende nieuwbouw financieel gunstiger is dan de bestaande locaties ingrijpend renoveren. Onderdeel hiervan is het effect op bedrijfsvoering en beheer. Teruggaan van drie locaties naar één biedt VRIJDAG structurele voordelen. Ook kan nieuwbouw efficiënter worden opgezet. Enkele voorbeelden:

- besparing op beheerkosten door samenvoeging van functies (tenminste 40.000 euro per jaar);
- besparing op kantoorvoorzieningen (printers, etc.) door centralisatie van de kantoren;
- besparing op logistieke kosten door centralisering van techniek (bijvoorbeeld voor theater, muziek).

In de nieuwe opzet verandert VRIJDAG van pandeigenaar in huurder. Technisch beheer en onderhoud zijn niet langer haar zorg. VRIJDAG kan zich zo volledig richten op de uitvoering van haar activiteiten.

Bevordert uitwisseling en samenwerking

Het bij elkaar brengen van disciplines bevordert samenwerking en uitwisseling, wat aansluit bij de trend van vervagende grenzen binnen kunst en cultuur. Dit vraagt flexibele, multifunctionele ruimtes, met voldoende en gelegenheid tot - al dan niet toevallige - ontmoeting. Een centrale plek hierin krijgt de Kinderwerkplaats, gesitueerd in de algemene ruimte, waar veel verblijf en doorloop mogelijk is.

III. Meerwaarde voor gebied

De herontwikkeling van de Oostzijde van de Grote Markt heeft een belangrijk deel van onze binnenstad nieuw leven ingeblazen. Alleen het bouwblok ten noorden van het Forum is nog weinig sprankelend. Met de ontwikkeling hiervan voltooiën we de opwaardering van de oostzijde van de Grote Markt.

Schakel St. Jansstraat en Nieuwe Markt

De investeringen rond het Forum, nieuwe OV-routes (buskoooppunt Stadsschouwburg), en de nieuwe parkeergarage en fietsenstalling bieden de locatie St. Jansstraat nieuw perspectief. Deze kan als schakel tussen St. Jansstraat en Nieuwe Markt profiteren van de nieuwe positie en deze versterken. Zo vraagt het gebied tussen in/uitgang noordzijde Forum en de parkeergarage om meer dynamiek en sociale controle. Mede gezien het uitgaansgebied rond de Poelestraat blijft veiligheid op straat - zeker 's nachts - een punt van aandacht. Een transparant en levendig VRIJDAG, aangevuld met commerciële ruimte en woningen, kan hierin verschil maken. Als centrum voor amateurkunst zijn er tevens kansen voor interactie met de buitenruimte, bijvoorbeeld door publieke optredens. De functies die naast VRIJDAG in het bouwblok worden gehuisvest, versterken de 'levendigheid' van het concept. Doordat elke huurder een eigen entree krijgt, ontstaan meerdere in- en uitlooppunten. Ook draagt de veel transparantere opzet van de nieuwbouw bij aan een levendige St. Jansstraat.

Impuls voor omgeving

De herontwikkeling heeft de oostzijde van de Grote Markt aantrekkelijk gemaakt voor de huisvesting van publieke en commerciële functies. Van belang hierin is een goede mix. Forum en VRIJDAG zorgen voor een balans tussen maatschappelijk en commercieel. Bezoekers dragen bij aan de dynamiek op straat en zorgen voor spin-off voor omliggende functies (inclusief parkeergarage). Klanten van de commerciële functies kunnen juist weer tot cultuurdeelname worden verleid. De toevoeging van woningen draagt bij

aan de sociale controle, de commerciële functies maken het gebied aantrekkelijker en veiliger voor passanten.

Programma van eisen (bijlage 1)

Het PvE geeft de bouw- en herontwikkelingsopgave weer. Aan de hand van de wensen en eisen die hierin worden omschreven, kunnen ontwerpteam een globaal plan en schetsontwerp uitwerken. Ook is het PvE toetsdocument bij de verdere uitwerking en realisatie. We geven de voornaamste punten weer:

Ontwikkelconcept

- 'levendige wanden' voor de zijde St. Jansstraat, nieuwe hoofdroute voor fietsers en voetgangers;
- meerwaarde voor het reeds aanwezige cultuurcluster (o.a. Forum, GRID, Martinikerk);
- ruimte in bouwblok voor mix van functies (maatschappelijk, winkelen, wonen, werken);
- culturele programma's veranderen, een duurzaam geschikte locatie vraagt dan ook flexibiliteit;
- de locatie is langjarig aantrekkelijk voor maatschappelijke functies (nabijheid Grote Markt, Forum);
- ontwikkeling maatschappelijk vastgoed volgens het concept 'total cost of ownership' (eenmalige investeringslasten worden teruggerekend naar jaarlijkse lasten, onderhoudslasten en te verwachten huuropbrengsten worden betrokken bij de financiële afwegingen);
- het project omvat de herontwikkeling van het bouwblok tussen St. Jansstraat, Popkenstraat, Schoolstraat en Forum;
- het project omvat nieuwbouw (VRIJDAG en commerciële ruimten) en behoud rijksmonumenten (St. Jansstraat 5 en 7);
- het gehele bouwblok is gemeentelijk eigendom, wordt integraal ontwikkeld en na ontwikkeling door de gemeente verhuurd aan VRIJDAG en andere (commerciële) huurders;
- de nieuwbouw biedt VRIJDAG een herkenbare functie naar de stad, met entrees aan St. Jansstraat en Forumzijde. Andere huurders dragen bij aan een levendige belevingswaarde.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

- aansluiting bij The Next City: de snel groeiende stad moet leefbaar, gezond en aantrekkelijk blijven;
- de ontwikkeling past deels niet in het bestemmingsplan, een uitgebreide procedure Wabo is nodig en reeds aangevraagd; onderdeel hiervan is archeologisch onderzoek;
- vanuit stedenbouw is een aantal eisen geformuleerd (zie bijlagen 3 en 4 bij dit raadsvoorstel);
- het bouwblok kent verschillende gradaties van monumentale status. Voor de van gemeentewege opgestelde redengevende omschrijvingen per monument zie appendix bijlage 1.

Organisatie VRIJDAG

- wil met de kracht van amateurkunst de Groningse samenleving versterken, verbinden en onderling begrip stimuleren, en meer dan nu zichtbaar zijn voor bezoekers, omwonenden en passanten;
- wil onderdak bieden aan alle Groningers en kunstdisciplines verbinden en vervlechten; dit vraagt een multidisciplinaire en geïntegreerde organisatie in één gezamenlijke huisvesting;
- wil dat amateurkunstenaars goed en graag hun resultaten presenteren, elkaar ontmoeten en inspireren, en worden uitgenodigd tot samenwerken ('broedplaats van creativiteit');
- wil in de nieuwe huisvesting de drie disciplines van VRIJDAG Muziek, Beeldende Kunst en Theater samenbrengen;
- ziet een toegankelijk, herkenbaar gebouw op een centrale en goed bereikbare plek als voorwaarde voor een groot en breed publieksbereik;
- wil met een centrale ontvangstruimte ('huiskamer') ontmoeting tussen de bezoekers, cursisten en medewerkers faciliteren en stimuleren;
- ziet VRIJDAG als werkplaats, het gebouw is daardoor principieel 'onaf'.

Nieuwbouw

- gebouwconcept biedt een aantal clusterfuncties. Zie appendix bijlage 1 voor een ruimtestaat;
- passage door de nieuwbouw moet ook voelen als een inhoudelijke verbinding met Forum;
- ontmoetingsruimte met horeca geeft een beeld van alle mogelijkheden binnen VRIJDAG en wordt door wachtende ouders en passanten gebruikt als flexplek;
- de Multifunctionele ruimte (o.a. vergaderingen, voorstellingen en presentaties) is gekoppeld aan de ontmoetingsruimte; de ruimtes kunnen als geheel of gescheiden gebruikt worden;

- de theaterzaal kan 150 bezoekers ontvangen en 50 uitvoerende personen, de concertzaal 125 bezoekers en 50 uitvoerende personen;
- grote, flexibele leslokalen geven ruimte aan samenspel en zijn op te splitsen of uit te breiden;
- In de Kinderwerkplaats maken kinderen kennis met de kunstvormen van VRIJDAG; 's avonds is de Kinderwerkplaats om te vormen tot repetitieruimte voor volwassenen;
- werkplekken (kantoren) worden gesitueerd in de monumenten;
- het gebouw is open en mededeelzaam richting stad en biedt de mogelijkheid tot profilering;
- alle ruimtes (ook de technische) zijn voor iedereen toegankelijk, óók voor mindervaliden;
- voor technische beschrijvingen verwijzen we naar de appendix van bijlage 1.

Monument (St. Jansstraat 5 en 7)

- Kantoorruimtes worden zoveel mogelijk gesitueerd in het monumentale deel.

Commerciële ruimten

- In de ontwikkeling zit ruimte die aan derden wordt verhuurd (commerciële functie);
- de casco op te leveren ruimtes zijn geschikt voor kantoren, winkels en horeca. Een keuze volgt in een later stadium, maar mag niet conflicteren met (inhoud of doelgroep van) VRIJDAG;
- het ontwerp moet flexibiliteit bieden om in te spelen op veranderende huurderswensen.

Stedenbouwkundige visie (bijlagen 3 en 4)

De herhuisvesting van VRIJDAG op de locatie St. Jansstraat vraagt een stedenbouwkundige inpassing met respect voor de stedelijke structuur en Rijksmonumenten. Hiertoe is een stedenbouwkundige visie opgesteld op twee niveaus:

- inpassing van het bouwblok in de binnenstad (macroniveau);
- inpassing van het ontwerp in de directe omgeving (microniveau).

Positie bouwblok (bijlage 3)

Van oudsher kent de binnenstad - begrensd door de Diepenring - een stelsel van elkaar loodrecht kruisende straten en stegen. Hoewel afkomstig uit verschillende tijden, zorgt de samenhang van deze blokstructuur voor de status van 'beschermd stadsgezicht'. De 'verrommelde' binnenstad is in de jaren '90 aangepakt, met onder meer Waagcomplex, Groninger Museum en winkelcentrum Westerhaven. Het oostelijk deel bleef achter. Hierin kwam de afgelopen jaren verandering: met een nieuw plein, een parkeergarage en een culturele publiekstrekker is een nieuwe stedenbouwkundige eenheid ontstaan die niet langer naar binnen is gekeerd. Ook krijgt de St. Jansstraat een impuls. Met de komst van nabijgelegen bushaltes en entrees naar de nieuwe parkeergarage en fietsenstalling, wordt dit een hoofdroute naar de binnenstad. Het bouwblok VRIJDAG is tevens hoeksteen van het project Nieuwe Markt/Forum. Dat vraagt een stevig hoekgebouw, dat zich óók richt naar de Nieuwe Markt. De integrale huisvesting van VRIJDAG zorgt voor een publieksgericht programma op deze plek, waarbij de ligging tegenover het Forum de wisselwerking tussen beide kan versterken.

Stedenbouwkundige kaders en beeldkwaliteit (bijlage 4)

De visuele en omgevingsaspecten waaraan de nieuwbouw moet voldoen lopen uiteen van de hoogte (max. 17,5m, uitgezonderd Schoolstraat) tot de gevelcompositie (moet zicht laten op het Forum). We noemen de belangrijkste:

- aansluiting op de historische binnenstad (in schaal, textuur en architectuur);
- levendige plint (open, toegankelijk);
- 'doorwaadbaar' gebouw (looproute tussen Forum en St. Jansstraat);
- deels behoud deels binnentuin (ook met oog op vergroening);
- respect voor monumenten (aansluiting oud en nieuw);
- aandacht voor dak (zichtbaar vanuit Forum).

Een ruimtelijk functioneel ontwerp is onderdeel van het document. Dit toont een functionele ordening, evenals de haalbaarheid van het PvE in de beschikbare ruimte (het is dus géén definitief ontwerp).

Duurzaamheid

Wat duurzaamheid betreft voldoet de herhuisvesting van VRIJDAG aan de wettelijke eisen. Het pand wordt bijna energieneutraal (BENG). Wel is het een technische uitdaging om de wettelijke energieprestaties op de locatie te halen. De schaduwwerking van het Forum maakt zonnepanelen veel

minder rendabel dan gebruikelijk, aansluiting op een WKO is niet mogelijk. Dat vraagt inventiviteit in de zoektocht naar alternatieve vormen. In brede zin is er veel aandacht voor duurzaamheid in het ontwerpproces. Voorbeelden zijn materiaalkeuze en circulariteit. We zoeken naar slimme oplossingen binnen budget en dagen de ontwerpers hiertoe uit. Zo kijken we of een klimaatadaptief dak een optie is. In hoeverre verduurzaming kan, wordt duidelijk in het verdere ontwerpproces. Bij de aanbesteding stimuleren we hergebruik van materialen die vrijkomen bij de sloop. Voor de monumenten kunnen gebruikerscomfort en duurzaamheid op gespannen voet staan met het behoud van de monumentale waarden. Afwegingen hierin maken we zorgvuldig. Hoewel de binnentuin van VRIJDAG goeddeels kan worden behouden, lukt dat niet met de hier aanwezige boom. We willen deze vanwege de monumentaliteit en bijzondere soort (ginko) verplaatsen naar de buitenruimte in de nabije omgeving. Zo blijft de VRIJDAG-boom behouden en wordt deze nog toegankelijker als publiek bezit.

Strategische aankoop vastgoed VRIJDAG

Met de herhuisvesting van VRIJDAG komen haar panden aan de Walstraat 34 en Noorderbuitensingel 11 vrij. Deze zijn zonder herontwikkeling niet rendabel te exploiteren. VRIJDAG heeft geen ervaring met de herontwikkeling van vastgoed en heeft onze gemeente verzocht hier een rol in te spelen. Transformatie naar woningbouw ligt voor de hand. Op grond hiervan is overeenstemming bereikt over de strategische aankoop van de locaties door onze gemeente. Direct na oplevering van de nieuwbouw verkopen we deze door aan een ontwikkelende partij. Voorafgaand doorlopen we de procedure voor aanpassing van de omgevingsvergunning en treffen we voorbereidingen voor de verkoop via partnerselectie of openbare verkoopprocedure. Voordeel van de verwerving is tevens dat we als gemeente regie op de herontwikkeling van de locaties houden. De verkoopprijs aan onze gemeente is marktconform en tot stand gekomen na een raming van de opbrengstpotentie van de locaties als 'herontwikkelingsvastgoed'. Uitgangspunt hierbij is herontwikkeling naar woningbouw. We financieren de aankoop van het vastgoed vanuit de Grondbank. De verwerving van strategisch vastgoed is een collegebevoegdheid.

Herijking scenario 0 (bijlage 5)

In 2017 stelde ABC Nova in onze opdracht een rapport op over een toekomst in de bestaande huisvesting voor VRIJDAG ('scenario 0'). Daaropvolgende actualisaties van het PvE leidden tot nieuwe inzichten voor bedrijfsvoering en ruimtegebruik. ABC Nova paste hierop haar onderzoek aan door het actuele PvE te vertalen in een (sobere en doelmatige) renovatie van de bestaande huisvesting van VRIJDAG. Zij doet daarbij de volgende constatering

- het vastgoed VRIJDAG is vanwege de leeftijd karaktervol, maar zeer beperkt in flexibiliteit en praktische inzetbaarheid;
- kantoor- en publieksruimtes, zijn evenals theater- en muziekruimtes te klein en te beperkt om aan de (toekomstige) vraag te voldoen;
- de panden zijn bouwkundig weinig flexibel, in matige staat, hebben een beperkte klimaatregeling en sterk verouderde installaties, vragen forse investeringen voor verduurzaming, zijn matig tot slecht toegankelijk voor mindervaliden en vragen een zeer ingrijpende renovatie;
- de locatie Walstraat is waarschijnlijk onvoldoende sterk voor uitbreiding; de flexibiliteit van het pand verandert met renovatie niet noemenswaardig; de interne logistiek is problematisch;
- de locatie Noorderbuitensingel kent een slechte akoestiek; gelijktijdig gebruik van ruimtes zorgt voor overlast; de theaterzaal is onvoldoende hoog voor de benodigde techniek;
- de locatie St. Jansstraat heeft een geschikte concertzaal voor klassiek; hoge plafonds en grote ramen in het monumentale worden als prettig ervaren; het entreegebied is in goede conditie; de akoestiek is slecht en kent veel geluidslekken; ruimtes kunnen niet worden samengevoegd;
- realisatie van toekomstbestendige huisvesting vraagt een investering van in totaal € 24 miljoen; op alle locaties is uitbreiding nodig in de vorm van nieuwbouw en is de situatie ook na renovatie suboptimaal (inefficiënt, versnipperd aanbod, praktisch rendement en gebruikskwaliteit beperkt);
- de kosten p/m² zijn substantieel hoger dan bij een nieuwbouwscenario; de investering bij het voorgestelde scenario is dan ook 'financieel onhaalbaar en onwenselijk'.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Door de aangescherpte stedenbouwkundige kaders voor VRIJDAG wijkt het ruimtelijk model van DAAD (bijlage 4) op onderdelen af van het bestemmingsplan (bouwhoogte, deels bebouwen binnentuin, ingreep verdieping aan Forumzijde). Om dit mogelijk te maken, doorlopen we de uitgebreide Wabo-procedure

(Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) voor de activiteiten 'afwijken bestemmingsplan' en de activiteit 'bouwen'. We publiceren hierover via de gebruikelijke wegen en er is inspraak mogelijk.

Gedurende het uitvoeringsproces besteden we veel aandacht aan communicatie. Vertegenwoordigers van direct omwonenden en ondernemers rond de bouwplaats hebben zitting in een klankbordgroep. Zo kunnen we betrokkenen direct informeren en zijn in geval van vragen of klachten de lijnen kort. Hiermee hanteren we de werkwijze die met succes is gebruikt bij het project Grote Markt oostzijde/Forum.

Ook maken we voor het project gebruik van de beproefde kanalen zoals de wekelijkse digitale nieuwsbrief binnenstad. Hierop zijn veel belangstellenden geabonneerd. We benutten huis-aan-huis brieven voor wie geen gebruik maakt van de digitale kanalen. VRIJDAG informeert via de eigen kanalen doorlopend haar gebruikers over de plannen en over de gevolgen en voortgang hiervan.

Financiële consequenties

In bijlage 2 ('Investeringsraming en vastgoedexploitatie') zijn de financiële aspecten van het project opgenomen. We geven hier de belangrijkste punten en conclusies weer.

Duurzaam en waardevast investeren

De strategische ligging en nabijheid van het Forum maken de locatie St. Jansstraat langjarig aantrekkelijk. Voor cultuur zijn in onze gemeente zelfs weinig mooiere plekken denkbaar, wat ook geldt voor functies als kleinschalige kantoren, horeca of woningen. We zien dit project dan ook als een 'waardevaste' investering. Door het hele bouwblok (inclusief monumenten) in portefeuille te houden en er een flexibel geheel van te maken, houden we het bouwblok langjarig aantrekkelijk. Zo is in de toekomst krimp of groei mogelijk in de programmering en kunnen functies en/of ruimtes worden gedeeld. Ook draagt de stedenbouwkundige en architectonische inpassing bij aan de waarde op lange termijn. De verwachte 'waardevastheid' is vanwege de bestaande regelgeving niet mee te rekenen in de financiering van het project. Wel komt de lange levensduur toekomstige generaties ten goede, evenals doelstellingen rond klimaat en duurzaamheid.

Total cost of ownership

Als we keuzes voorleggen of ontwerpbesluiten maken, brengen we de financiële consequenties voor de korte én de lange termijn in beeld. Dat betekent aandacht voor zowel de bouwkosten als de toekomstige exploitatiekosten. Voor VRIJDAG en onze gemeente zijn immers de investeringskosten van belang, maar óók de huurinkomsten en de kosten voor onderhoud, energie en schoonmaak. Met deze benadering van 'total cost of ownership' investeren we langjarig op verantwoorde wijze in maatschappelijk vastgoed.

Voor de herhuisvesting van VRIJDAG hebben we gezocht naar de financieel voordeligste oplossing binnen de ruimtelijke kaders. Niet de investeringskosten bij aanvang waren hierbij leidend, maar de 'total cost of ownership'. Specifiek gekeken is naar opties die structureel en op de lange termijn gunstig uitpakken voor de gemeentebegroting. We noemen vijf voorbeelden:

1. we hebben nieuwbouw afgewogen tegen een opwaardering van de bestaande huisvesting. Hoewel de investering bij aanvang hoger is, is centrale huisvesting op de lange termijn goedkoper;
2. we hebben voor de locatie St. Jansstraat in een eerder stadium 'vervangende nieuwbouw' tegen 'intensieve verbouw' afgewogen. Op de lange termijn bleek vervangende nieuwbouw goedkoper;
3. aan het bouwprogramma zijn aan derden te verhuren ruimten toegevoegd. Dit leidt bij aanvang tot een hogere investering, maar is op langere termijn financieel voordeliger;
4. goed gekeken is naar de inpasbaarheid van functies in de Rijksmonumenten. Het zoveel mogelijk onderbrengen van de onderwijsruimten van VRIJDAG in de nieuwbouw voorkomt ingrijpende en dure aanpassingen aan de monumenten;
5. doordat kritisch is gekeken naar (het optimaliseren van) het benodigd ruimtegebruik, kunnen we voor VRIJDAG nu volstaan met ruim 500 m² minder vloeroppervlak.

De benadering van 'total cost of ownership' is terug te vinden in de financiële onderbouwing (bijlage 2). Naast een opzet van de investeringskosten bevat deze berekeningen van de exploitatiekosten en de (huur) opbrengsten gedurende 40 jaar. Op basis van de investeringsraming en vastgoedexploitatie kunnen we het project financieel bewaken. Door in het verdere ontwerpproces te sturen op de totale

exploitatiekosten, blijven de kosten bij zowel de oplevering als de toekomstige exploitatie beheersbaar. Kortom: we sturen op realisatie binnen het door uw raad beschikbaar te stellen krediet én op een exploitatie die de maximale bijdrage vanuit onze gemeente niet overschrijdt.

Financiële afspraken met Vrijdag

De vastgoedexploitatie is onder andere gebaseerd op de huurafspraken met VRIJDAG. In de Vastgoednota 2019, uw raad per brief op 16-11-2019 gestuurd, staat dat verhuur aan maatschappelijke partners tegen minimaal kostprijsdekkende huur moet plaatsvinden. De aan VRIJDAG door te berekenen huur wijkt gezien de draagkracht van VRIJDAG van dit uitgangspunt af. Met VRIJDAG is becijferd is welke huur zij op basis van de toekomstige exploitatie kan betalen. Daarbij is rekening gehouden met de efficiëntievoordelen vanuit de nieuwbouw. Zo zijn er naast de al genoemde punten (zie 'Meerwaarde voor VRIJDAG') lagere schoonmaakkosten (toepassing materialen die minder snel vuil worden dan wel makkelijker zijn schoon te maken) en energielasten, en verzorgt niet VRIJDAG maar het gemeentelijk Vastgoedbedrijf het technisch beheer. De overeengekomen huur leidt niet tot versraling van het activiteitenaanbod.

VRIJDAG gaat vanaf 2026 € 750.000 huur betalen, ca. €125.000 (prijsspeil 2026) meer dan VRIJDAG in de huidige situatie betaalt. Dit betreft een relatief geringe stijging van 2% van de begroting van VRIJDAG. Deze verhoging valt weg tegen de verwachte besparingen op de bedrijfsvoering (zoals minder kosten voor beheer, kantoor, schoonmaak en energie). Afsproken is dat VRIJDAG de eerste twee jaar een iets lagere huurprijs betaalt ('ingroei uur'). Zo kan zij de nog nader uit te werken transitiekosten voor deze jaren dragen zonder gevolgen voor het activiteitenprogramma.

VRIJDAG is ontstaan uit een fusie. De strategische heroriëntatie die hieruit voortkomt is nog niet afgerond en kan nog tot extra efficiëntie leiden. Waar VRIJDAG in de bestaande huisvesting niet optimaal invulling kan geven aan haar maatschappelijke opdracht, kan zij dit wel in de nieuwbouw. VRIJDAG heeft voor de eerste jaren na de integrale herhuisvesting een conceptbegroting opgesteld. Deze is gecontroleerd door concerncontrol. We monitoren de komende jaren de vervolgstappen en de impact hiervan op de begroting van VRIJDAG.

Investeringsraming

De investeringskosten zijn mede geraamd basis van (bouwkostendeskundig) extern advies. Inbegrepen zijn zaken als de boekwaarde van de locatie St. Jansstraat, de kosten voor voorbereiding en begeleiding, leges, rente, prijsstijgingen en de kosten voor de tijdelijke herhuisvesting tijdens de bouw aan de St. Jansstraat. De totale investeringskosten worden geraamd op € 37,4 miljoen. We vragen u de investeringsraming vast te stellen en krediet voor de herontwikkeling beschikbaar te stellen (besluitpunten III en IV).

Het grootste deel van de investeringskosten wordt gedekt uit de vastgoedexploitatie (huurinkomsten plus dekking onrendabele top). Een kleiner deel dekken we uit bijdragen van VRIJDAG. Dit betreft € 1,9 miljoen, betaald van de verkoopopbrengst van de panden Walstraat en Noorderbinnensingel aan onze gemeente, en de doorbetaalde huur tijdens de bouw voor de locatie St. Jansstraat. Vanuit het project wordt weer de tijdelijke huisvesting van VRIJDAG tijdens de bouw verzorgd en betaald.

Vastgoedexploitatie

De vastgoedexploitatie is ingericht voor 40 jaar en houdt gedurende deze periode rekening met zaken als de kapitaalslasten, de kosten voor onderhoud en beheer, en de huurinkomsten (vanuit VRIJDAG en uit overige ruimten). Gekeken is of de ontwikkeling kan worden gedekt uit de huur die VRIJDAG hiervoor beschikbaar heeft. Zoals verwacht is dit niet het geval. Daarmee resteert een onrendabele top op de vastgoedexploitatie van € 608.244,- structureel, gerekend vanaf heden tot aan einde van de 40 jaar exploitatie.

Aangegeven is dat de investering voor herontwikkeling € 37,4 miljoen bedraagt. De exploitatiefase kent uiteraard aanvullende posten als onderhoud, beheer en zakelijke lasten. Deze bedragen over een periode van 40 jaar € 20,7 miljoen. Daarmee worden de totale uitgaven (investering plus exploitatie over 40 jaar) geraamd op ruim € 58,1 miljoen. Deze uitgaven worden voor 54% gedekt uit huur en bijdrage van VRIJDAG, voor 36% uit gemeentelijke bijdrage en voor 10% uit huurinkomsten van derden.

Duurzaam monitoren

We streven naar en sturen op een vastgoedexploitatie die gedurende 40 jaar sluit door deze duurzaam te monitoren. Vanuit dit principe zijn de inkomsten (huur en gemeentelijke bijdrage) in de vastgoedexploitatie van VRIJDAG berekend. De jaarresultaten fluctueren gedurende deze 40 jaar, wat inherent is aan een vastgoedexploitatie (zo fluctueren onderhoudslasten). Daarbij worden de positieve jaarresultaten van het ene jaar ingezet ter dekking van negatieve jaarresultaten in het andere om de vastgoedexploitatie op de lange termijn kostendekkend te houden. Bij de vastgoedexploitatie van VRIJDAG wordt gestuurd op een kostendekkende huur bij aanvang, maar willen we óók de vastgoedexploitatie langjarig monitoren en waar nodig bijsturen. Deze benadering en werkwijze vergroot het langjarig financieel inzicht in maatschappelijk vastgoed. Dat is weer van belang bij de transitie naar een duurzaam vastgoedbeleid en draagt bij aan de duurzame exploitatie van het gemeentelijk vastgoed. Om de vastgoedexploitatie op objectniveau te kunnen blijven volgen en de financiële continuïteit van de vastgoedexploitatie te waarborgen, is een financiële administratie nodig op objectniveau waarbij externe opbrengsten, (interne) bijdragen en kosten over de exploitatieperiode bij elkaar worden gehouden. Om deze reden is het voorstel voor dit vastgoedobject een gesloten administratie op te zetten waarbij de jaarresultaten op een nader te bepalen wijze voor de vastgoedexploitatie geadmistreerd worden en beschikbaar blijven (besluitpunt VII).

Restwaarde

Zoals gezegd verwachten we dat een investering in de locatie St. Jansstraat waardevast is. Een gebouw op deze plek is óók in de verre toekomst aantrekkelijk voor VRIJDAG. Daarbij is het gebouw - ook al moeten inrichting en installaties op den duur worden vervangen - na 40 jaar nog steeds bruikbaar voor een brede functiegroep. Deze positieve inschatting nemen we niet mee in de vastgoedexploitatie of de berekening van de onrendabele top. Zoals gebruikelijk en voorzichtigheidshalve schrijven we het gebouw voor het overgrote deel af in de eerste 40 jaar. Vaststelling van de restwaarde is gebonden aan BBV-regels die door de accountant worden getoetst. Zo mogen we bij het bepalen hiervan geen rekening houden met inflatie, en kan de restwaarde pas definitief worden vastgesteld bij aanvang van de vastgoedexploitatie in 2025 of 2026. Verwachting is dat de accountant op dat moment instemt met een restwaarde van € 5 miljoen. Wij vragen uw raad de restwaarde hierop voorlopig vast te stellen (besluitpunt VIII) en leggen u bij herziening van de vastgoedexploitatie in de periode voorafgaand aan de ingebruikname van de nieuwe huisvesting een definitieve restwaarde voor.

Annuïtair afschrijven

Voorstel is de investeringen annuïtair af te schrijven. Daardoor blijft het kapitaallastendeel door de jaren heen constant. Voordeel hiervan is dat in de 40-jarige vastgoedexploitatie het verloop van inkomsten en de te maken kosten in de jaarschijven beter op elkaar aansluiten. Ook bij andere projecten met een langjarig gemonitorde vastgoedexploitatie, zoals Forum en Sportpark Europapark, schrijven we annuïtair af. De bepalingen in onze Financiële verordening vragen hiertoe aanvullende besluitvorming (besluitpunt IX).

Artikel 14 lid 2 van de Financiële verordening gemeente Groningen 2019 stelt dat materiële vaste activa in principe lineair worden afgeschreven. Een van de uitzonderingen waar annuïtair op wordt afgeschreven is maatschappelijk vastgoed waarvoor we als college hebben vastgesteld dat van minimaal kostprijsdekkende verhuur sprake moet zijn. Het uitgangspunt van minimaal kostprijsdekkende huur is een van de spelregels zoals vastgelegd in de Vastgoednota 2019, u per brief op 16-11-2019 gestuurd. In de Vastgoednota staat dat verhuur aan marktpartijen tegen marktconforme en aan overige partijen tegen minimaal kostprijsdekkende huur plaatsheeft. Het object dat ontstaat uit het project 'herontwikkeling locatie St Jansstraat/herhuisvesting VRIJDAG' kent een vastgoedexploitatie die sluitend is door interne bijdragen voor afdekking van de onrendabele top. Daarmee is geen sprake van minimaal kostprijsdekkende huur en moet in principe lineair worden afgeschreven. Om het kapitaallastendeel in de huur die aan VRIJDAG in rekening wordt gebracht constant te houden, is het voorstel in afwijking van de Financiële Verordening 2019 annuïtair af te schrijven.

Vrijval project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum

Voor dekking van dit project benutten we vrijval bij het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum. De algemene regel conform het kader 'Resultaatbepaling en resultaatbestemming' is dat vrijval op

projecten vrijvalt in Algemene middelen. Met betrekking tot vrijval op het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum heeft uw raad bij de begroting 2020 het onderstaande besloten.

Bij het vaststellen van onze Begroting 2020 is gebleken er beperkte Algemene middelen beschikbaar zijn. In de Begroting 2019 was voor de herhuisvesting van VRIJDAG een voorlopig structureel bedrag opgenomen van € 250.000. Bij de Begroting 2020 heeft uw raad dit bedrag in het kader van de Hervormingen 2020-2023 teruggedraaid. Uw raad heeft tevens opdracht gegeven onze investeringsagenda met minimale middelen zoveel mogelijk overeind te houden en te zoeken naar middelen voor het realiseren van de herhuisvesting binnen het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum. Door hier met voorliggend voorstel uitvoering aan te geven, is de investering te realiseren zonder aanvullend beroep op de Algemene middelen.

We stellen voor de onrendabele top te dekken uit de vrijvallende middelen van het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum. De vrijval bestaat uit 2 componenten:

- Structurele vrijval in de Begroting op de dekking van de kapitaalslasten van het Forum en de parkeergarage. Deze meevaller ontstaat nu vast is komen te staan dat we de vastgoedexploitatie annuïtair financieren over 50 jaar tegen 1,9% rente. Eerder gingen we voorzichtigheidshalve uit van andere (ongunstiger) rekenvariabelen. Hiermee is vanaf 2020 jaarlijks € 330.939,- beschikbaar.
- Verlaging van het krediet van het project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum. Dit is mogelijk omdat het project bijna is afgerond. We rapporteren uw raad jaarlijks over de financiële situatie van het project. Onderdeel hiervan zijn de risico's en reserves. De laatste herziening gaf aan dat het project nu € 9,9 miljoen méér reserve bevat dan op grond van de risicoanalyse nog nodig wordt geacht. Oftewel: de uitgaven zijn naar verwachting minimaal € 9,9 miljoen (waarvan reeds 1 miljoen is gereserveerd voor de startperiode van het Forum, raadsbesluit 6942761) lager dan het thans door uw raad vastgestelde krediet. Gezien de gunstige ontwikkeling en de aanstaande afronding van het project, is ons voorstel het krediet voor de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde met € 8,9 miljoen te verlagen. Daarmee is een jaarlijkse vrijval van € 277.305,- beschikbaar. In 2021 volgt nog een laatste herziening en daarna een slotcalculatie, waarin we nader op de vrijval ingaan.

Voorstel is bovengenoemde vrijval toe te voegen aan de reserve kapitaalslasten. Daarmee kan deze beschikbaar komen voor de herontwikkeling (besluitpunt III). Bij de Begroting 2020 heeft uw raad in het kader van de Hervormingen 2020-2023 daarnaast € 200.000 van de structureel toegekende bedragen voor de Binnenstad/herinrichting Grote Markt teruggedraaid. Deze begrotingsaanpassing is doorgevoerd onder het voorbehoud dat deze ontwikkeling naast de herhuisvesting van VRIJDAG eveneens uit vrijval vanuit de Grote Markt oostzijde/Groninger Forum kan worden gedekt. In 2021 volgt nog een laatste herziening en vervolgens een slotcalculatie waarin we nader op de resterende vrijval ingaan. We gaan er vooralsnog van uit dat met deze resterende vrijval ook deze hervorming uit de Begroting 2020 kan worden gerealiseerd.

Begrotingswijzigingen

Begrotingswijziging Investerings 2020						
Project 'Herontwikkeling locatie St. Jansstraat/herhuisvesting VRIJDAG'						
Betrokken directie(s)	Vastgoedbedrijf					
Titel Raads- / Collegevoorstel	Project 'Herontwikkeling locatie St. Jansstraat/herhuisvesting VRIJDAG'					
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
Incidenteel / Structureel	I					
Looptijd	2020-2021					
Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging						<i>Bedragen x 1.000 euro</i>
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
06. Cultuur	06.1 Culturele infrastructuur	Vastgoedbedrijf	I	37.408	2.710	34.698
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				37.408	2.710	34.698

Begrotingswijziging 2020
Herontwikkeling locatie St. Jansstraat/herhuisvesting VRIJDAG

Betrokken directie(s) Stadsontwikkeling
 Naam voorstel Herontwikkeling locatie St. Jansstraat/herhuisvesting VRIJDAG
 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		Saldo na	
						res. mut.	Toev. res.	Onttr. res.	res. mut.
02.2 Aantrekkelijke stad	02. Economie en werkgelegenheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	-277		277	277		0
02.2 Aantrekkelijke stad	02. Economie en werkgelegenheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	-331		331	331		0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				-608	0	608	608	0	0

Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging

De incidentele vrijval op de bouwexploitatie Forum voor het jaar 2020 ad € 277.305,- en de incidentele vrijval in het jaar 2020 uit financiering kapitaallasten Forum en parkeergarage project Grote Markt oostzijde Groninger Forum ad € 330.939,- toe te voegen aan de reserve kapitaallasten (BK) VRIJDAG.

Begrotingswijziging 2021
Herontwikkeling locatie St. Jansstraat/herhuisvesting VRIJDAG

Betrokken directie(s) Stadsontwikkeling
 Naam voorstel Herontwikkeling locatie St. Jansstraat/herhuisvesting VRIJDAG
 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		Saldo na	
						res. mut.	Toev. res.	Onttr. res.	res. mut.
02.2 Aantrekkelijke stad	02. Economie en werkgelegenheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	-277		277	277		0
02.2 Aantrekkelijke stad	02. Economie en werkgelegenheid	SO Ontwikkeling en Uitv	I	-331		331	331		0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				-608	0	608	608	0	0

Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging

De incidentele vrijval op de bouwexploitatie Forum voor het jaar 2021 ad € 277.305,- en de incidentele vrijval in het jaar 2021 uit financiering kapitaallasten Forum en parkeergarage project Grote Markt oostzijde Groninger Forum ad € 330.939,- toe te voegen aan de reserve kapitaallasten (BK) VRIJDAG.

Risicobeheersing

We anticiperen zoveel mogelijk op financiële risico's. Bijlage 2 (Investeringsraming en vastgoedexploitatie) bevat een voorlopige risicoanalyse met beheersmaatregelen. Zes kernrisico's lichten we nader toe:

- **Hogere bouwkosten door ontwerp:** meer dan gebruikelijk besteden we in het vervolgtraject aandacht aan de beheersing van de bouwkosten. Het PvE is maatgevend. Aanvullende wensen die het ontwerp duurder maken, willen we voorkomen. Per ontwerpfasen wordt opnieuw de kostenontwikkeling door een onafhankelijk deskundige getoetst.
- **Hogere bouwkosten door veranderende wet en regelgeving:** veranderende wet- en regelgeving kan van invloed zijn op de investeringskosten. Zo kunnen nieuwe eisen in het bouwbesluit, wijzigende milieueisen of een andere normering voor aardbevingsbestendig bouwen tot hogere kosten leiden. Zijn deze kosten niet uit de projectreserve te dekken, dan melden we u dit zo spoedig mogelijk.
- **Hogere bouwkosten bij aanbesteding:** de laatste jaren trok de bouwmarkt sterk aan, inclusief forse prijsontwikkeling. De bouwmarkt is nu tot rust aan het komen. De prijsstijgingen zijn in het project verwerkt op basis van de actuele inzichten van een extern bouwcostendeskundige. Hoewel dit geen garanties biedt, schatten we de kans op verrassingen als gevolg van stijgende bouwpreisen bij de aanbesteding lager in dan in het recente verleden.
- **Hoger kosten vastgoedexploitatie:** reeds in het ontwerp stadium sturen we op energiebesparing en lage kosten voor onderhoud, schoonmaak en beheer. Door vroegtijdig de juiste keuzes te maken voorkomen we dat de exploitatiekosten oplopen. 'Exploitatiebewust ontwerpen' is één van de criteria

waarop bij de architectenselectie wordt beoordeeld. Ook aangescherpte BBV-regels kunnen de vastgoedexploitatie beïnvloeden; bijvoorbeeld de hoogte van de restwaarde waarmee is gerekend. Deze kan pas bij de start van de exploitatie definitief worden bepaald en door de accountant beoordeeld. De restwaarde waar we nu mee rekenen achten we reëel en verdedigbaar, de kans dat we hierop terug moeten komen klein.

- *Lagere opbrengsten vastgoedexploitatie:* we gaan in de vastgoedexploitatie uit van ongewijzigd beleid ten aanzien van VRIJDAG en daarmee van verzekering van de huurinkomsten over een lange periode. We lopen daarnaast risico als het gaat om de geraamde (huur)inkomsten voor de commerciële ruimten en woningen. We zien het als onze opdracht binnen het project tot afspraken te komen met toekomstige huurders en gebruikers die passen binnen de financiële kaders van dit raadsvoorstel. Het toekomstig gebruik van Martinikerkhof 11 is nog niet bekend. Voornamelijk is dit Rijksmonument budgetneutraal in de vastgoedexploitatie opgenomen. Dat betekent dat het onderhoud en beheer uit de toekomstige huur moeten worden terugverdiend. Hiermee willen we kunnen inspelen op kansen: tot de mogelijkheden behoort zowel een maatschappelijke als commerciële verhuur. Mocht nieuw gebruik aanvullende investeringen vragen, dan komen we bij uw raad terug voor een aanvullend krediet. De kosten hiervan worden in een commerciële of kostendekkende huurprijs aan de huurder doorberekend. Mogelijk kan bij maatschappelijk verhuur deze kostprijsdekkende huur niet door de huurder worden opgebracht. In dat geval leggen we uw raad naast een aanvullend investeringsvoorstel een dekkingsvoorstel voor.

Financiële tegenslagen in de exploitatie van VRIJDAG: VRIJDAG is het resultaat van een fusie; de strategische heroriëntatie is nog niet afgerond. Concerncontrol heeft de verwachte ontwikkelingen in de begroting van VRIJDAG getoetst en daarbij enkele aandachtspunten c.q. risico's benoemd. Door de ontwikkeling van de begroting van VRIJDAG de komende jaren te (blijven) monitoren verwachten we het risico op financiële tegenvallers te beperken. In onze kadernota Weerstandsvermogen 2016 is vastgelegd dat we bij bijzondere projecten die een krediet van enige omvang vragen een second opinion uitvoeren. Bij onderhavig project is hier invulling aangegeven door externe specialisten te betrekken bij het opstellen en beoordelen van de startbegroting voor VRIJDAG in de nieuwe situatie. Bij het opstellen van de bouwkostenraming en vastgoedexploitatie hanteren we het 'meer-ogen-principe'. De door externe deskundigen opgestelde ramingen en de onderliggende uitgangspunten worden in de projectgroep met externe en interne deskundigen besproken en getoetst op zaken als volledigheid en consistentie. Tot slot heeft voorafgaand aan deze besluitvorming concerncontrol een toets uitgevoerd.

Nieuwbouw versus renovatie

De bestaande huisvesting van VRIJDAG is technisch en functioneel afgeschreven. Alle drie panden hebben een verouderde constructie, zijn niet duurzaam en sluiten niet meer aan bij werkwijze en activiteitenpakket van VRIJDAG. Aanpassing aan het actuele PvE vraagt intensieve renovatie. Eerder kwam aan de orde in hoeverre dit een werkbare optie is (rapport ABC Nova). Conclusie was dat herinvesteren in de bestaande locaties geen duurzame oplossing biedt en dat herontwikkeling van de locaties niet goedkoper is. Op basis van de meest recente informatie zijn de eerdere berekeningen geactualiseerd. Extern is globaal becijferd wat dit betekent en welke kosten hiermee gemoeid zijn (bijlage 5). Uitkomst is dat de investeringen voor renovatie en voor nieuwbouw (integrale huisvesting aan St. Jansstraat) elkaar niet veel ontlopen. Bij vergelijkbare uitgangspunten bedragen de kosten voor renovatie ongeveer 83% van die voor nieuwbouw. De levensduur van investeringen in renovatie is echter minder lang. Conform de gemeentelijke regelgeving moeten deze versneld worden afgeschreven (in 25 i.p.v. 40 jaar), wat de exploitatie financieel ongunstiger maakt dan bij nieuwbouw. Bij gelijkblijvende uitgangspunten wordt de kostprijs dekkende huur voor de renovatievariant geraamd op zo'n € 887.000. Dat is € 137.000 hoger dan de € 750.000 huur die voor de nieuwbouwvariant is berekend. Op basis van de berekende kostprijs dekkende huur concluderen we dan ook dat de renovatievariant financieel ongunstiger is dan de nieuwbouwvariant.

Overige consequenties

Herontwikkeling panden VRIJDAG

Met de centrale huisvesting van VRIJDAG aan de St. Jansstraat verliezen de vestigingen aan de Walstraat en Noorderbuitensingel hun functie. Beide locaties zijn eigendom van VRIJDAG. Onze afdeling Stadsontwikkeling neemt de panden over als strategische aankoop voor een vooraf vastgesteld bedrag.

Stadsontwikkeling heeft veel expertise met de herontwikkeling van panden. Met de verwerving wordt het proces rond de herhuisvesting van VRIJDAG minder belast en het risico voor het project verkleind. VRIJDAG heeft een intentieverklaring met Stadsontwikkeling opgesteld en ondertekend.

Tijdelijke huisvesting

Tijdens de uitvoeringswerkzaamheden kan VRIJDAG geen gebruikmaken van de locatie St. Jansstraat. Dit vraagt het tijdelijk elders onderbrengen van de activiteiten. Met VRIJDAG is afgesproken dat de tijdelijke huisvesting integraal onderdeel wordt van het project Herhuisvesting VRIJDAG. Hiervoor is uitgangspunt dat in de tijdelijke situatie dezelfde huur wordt betaald, zodat exploitatie van VRIJDAG niet extra wordt belast. De tijdelijke huisvesting zal sober en doelmatig zijn, maar functioneel. Daarbij is speciale aandacht voor de geluidproducerende onderdelen.

Vervolg

Om vaart in het project te houden, is besloten in oktober-november 2020 de selectiefase voor de architecten te doorlopen. Tijdens deze fase worden de ingediende referentieprojecten getoetst aan selectiecriteria; het aantal inschrijvingen wordt teruggebracht naar ca. 5. Na goedkeuring van uw raad in december 2020 kan de gunningsfase meteen begin 2021 starten. De geselecteerde architecten wordt dan gevraagd een functioneel ontwerp met honorarium in te dienen. De gunning gaat naar de economisch meest voordelige inschrijving (EMVI). Volgens planning kan mei 2021 de opdracht worden gegund aan een architect. Naar verwachting kunnen de uitvoeringswerkzaamheden starten in de tweede helft van 2022. Voorlopige opleverdatum is begin 2025. De planning op hoofdlijnen is als volgt:

Planologische procedure (uitgebreide Wabo):

- fase 1 (activiteit strijdig gebruik): eind november 2020 t/m april 2021
- fase 2 (activiteit bouwen): mei 2021 tot augustus 2021

Architectenselectie:

- selectiefase: half oktober 2020 t/m december 2020
- gunningsfase: januari 2021 t/m eind april 2021

Uitwerking ontwerp + selectie aannemer:

- VO-fase: mei 2021 t/m augustus 2021
- DO-fase: september 2021 t/m november 2021
- Selectie uitvoerende partijen: september 2021 t/m december 2021
- TO-fase (bestek): januari 2022 t/m september 2022

Uitvoeringswerkzaamheden:

- Uitvoeringsfase: oktober 2022 t/m juli 2024
- Opening: eind 2024

Lange Termijn Agenda

December 2020

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.