

Raadsvoorstel



Onderwerp Nacalculatie Kunstwerf
Steller/telnr. Thijs Stam/ 80 29 Bijlagen 1

Registratienummer 617338.2021
Classificatie Openbaar Geheim Vertrouwelijk (bij gebruik van
persoonsgegevens)
Portefeuillehouder Benjamins
Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: Maand 2 Jaar 2022
Raad LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de nacalculatie Kunstwerf vast te stellen;
- II. een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 413.457,-- zodat de totale omvang van het krediet € 7.079.381,-- bedraagt;
- III. de extra exploitatielasten van dit aanvullend krediet ad € 20.050,-- te dekken uit de meeropbrengsten NAM subsidie, exploitatiesubsidie Kunstwerf 2021 (€ 11.550,-- en de huuropbrengsten Kunstwerf (€ 8.500,--);
- IV. een duurzame monitoring van de vastgoedexploitatie vast te stellen en hiertoe de jaarlijkse resultaten te verrekenen met een aan dit vastgoedobject gekoppelde voorziening;
- V. in afwijking van artikel 14 lid 2 Financiële verordening gemeente Groningen 2021 het materieel vast actief Kunstwerf annuïtair af te schrijven;
- VI. na afronding van de voorgenomen werkzaamheden het krediet gereed te melden;
- VII. het college te machtigen de eventueel nog te maken kosten voor dit project en de eventueel nog te verkrijgen inkomsten te verrekenen, voor zover met deze activiteiten geen rekening is gehouden;
- VIII. de gemeentebegroting 2022 op deelprogrammaniveau te wijzigen.

Samenvatting

Op 18 juli 2018 heeft u voor de nieuwbouw voor instellingen voor podiumkunsten een totaalkrediet van € 6.666.000,- beschikbaar gesteld. Om de betrokken instellingen (Club Guy & Roni, De Noordelingen, Het Houten Huis en De Steeg) in staat te stellen de hogere huisvestingslasten te kunnen betalen is ook een structureel bedrag van € 125.000,- beschikbaar gesteld voor aanvullende subsidiëring.

De uitwerking van de plannen is weerbarstig gebleken. Ambitieuze architectuur met een jong architecten duo, een bezwaarprocedure met bouwstop tot gevolg, een faillissement van een onderaannemer, een kleine brand tijdens de bouw en een corona pandemie met lange levertijden en schaarste in personeel. Dit heeft er toe geleid dat de initiële opleverdatum van begin 2020 is opgeschoven naar december 2021. Met name door de bouwstop en faillissement heeft het werk meer dan een half jaar stil gelegen met meerkosten tot gevolg. Het is gelukt om dit in de exploitatie op te vangen. In bijgaande nacalculatie is dit nader toegelicht. Het resultaat is een gebouw van hoge kwaliteit met prachtige aansluiting op het openbare gebied Ebbingekwartier. Voor de partijen en omgeving een fantastische impuls.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Op 18 juli 2018 heeft u voor de nieuwbouw voor instellingen voor podiumkunsten een totaalkrediet van € 6.666.000,- beschikbaar gesteld. Om de betrokken instellingen (Club Guy & Roni, De Noordelingen, Het Houten Huis en De Steeg) in staat te stellen de hogere huisvestingslasten te kunnen betalen is ook een structureel bedrag van € 125.000,- beschikbaar gesteld voor aanvullende subsidiëring. Het te realiseren cultuurcluster in het Ebbingekwartier, genaamd de Kunstwerf, biedt een duurzame, goede oplossing voor de huisvestingsproblemen van de genoemde instellingen. Club Guy & Roni zocht een nieuwe permanente productieruimte na vertrek uit de Noorder Buitensingel. De Noorderlingen zijn momenteel gevestigd op lastig en voor scholieren onveilige locatie en De Steeg huurt tijdelijk bij Martiniplaza. We zetten in de cultuurnota in op educatie en talentontwikkeling. De Kunstwerf biedt hiervoor veel meer mogelijkheden. Het Houten Huis bezit slechts een kantoorlocatie. We bieden het Houten Huis met deze ontwikkeling een eigen productieruimte waardoor deze niet meer hoeft te worden ingehuurd. Met deze nieuwbouw geeft de gemeente invulling aan haar verantwoordelijkheid in het onderdak brengen van deze instellingen voor podiumkunsten.

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

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

Geen onderdeel van deze nacalculatie is Villa B, omdat deze investering onder de drempel van 2 milj. euro valt. Inhoudelijk is dit werk afgerond en in september 2021 in gebruik genomen door de cultuurinstellingen Jonge Harten, Noordpoolorkest en Club Guy&Roni. Kantoorruimte op de 2e verdieping is deels gevuld met ZZP'er gerelateerd aan de cultuursector. Voor 1 ruimte wordt op dit moment nog een nieuwe huurder gezocht. Met de renovatie van deze Villa is monumentale architectuur behouden gebleven en draagt het bij aan het cultuurcluster.

De openbare ruimte rondom de nieuwbouw is onderdeel van het project Ebbingekwartier. Aanleg van de bestrating en een prachtige tuin van de internationaal bekende tuinarchitect Piet Oudolf zal naar verwachting in april 2022 gereed zijn. Het eindresultaat is voor de partijen en omgeving een fantastische impuls.

Kader

Het kader voor dit besluit zijn de door de raad vastgestelde richtlijnen voor de nacalculatie van investeringsprojecten.

Argumenten en afwegingen

n.v.t.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

De realisatie is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de toekomstige gebruikers.. De omgeving is periodiek geïnformeerd. Erfgoedvereniging heeft procedureel bezwaar gemaakt. De uitspraak door de Raad van State heeft niet geleid tot een aanpassing aan het plan of procedure. De zaak is gesloten.

Financiële consequenties

De totale omvang van de verwachte investeringskosten bedragen € € 7.079.381. Dit is € 413.457 hoger dan vooraf is geraamd. De afwijkingen zijn ontstaan als gevolg van een langer ontwerptraject waardoor meerkosten zijn ontstaan voor de architect, (architect, engineering en projectmanagement) een hogere aanneemsom, vertraging vanwege de bouwstop en een kleine brand tijdens de bouw en meerwerk door de aannemers. Dekking is gevonden binnen het project, er hoeven dus geen extra middelen worden ingezet. De hogere investering wordt deels gedekt uit een hogere subsidie van de NAM (€ 163.650) en de inzet van de exploitatiesubsidie Kunstwerf 2021 ad € 125.000. Het resterende gedeelte van de kapitaallasten van deze extra investering ad € 124.807 wordt gedekt uit de opbrengsten uit verhuur van de Kunstwerf. Door de hogere investering stijgen de verwachte exploitatielasten. De verwachte lasten in de exploitatie nemen toe met

€ 20.150. Hiervan wordt € 11.550 gedekt uit de bijdrage NAM en exploitatiesubsidie Kunstwerf en € 8.500 uit huuropbrengsten Kunstwerf.

Voor de exploitatie van de Kunstwerf is een vastgoedexploitatie opgesteld voor een periode van 40 jaar. Vanuit dit principe zijn de inkomsten (huur en gemeentelijke bijdrage) in de vastgoedexploitatie van de Kunstwerf berekend. De kapitaal- en zakelijke lasten en onderhoudskosten van de Kunstwerf worden gedekt uit de verhuur van de kunstwerf tegen een kostendekkend huur onder aftrek van de vrijval uit de reserve materiele vaste activa. De kosten worden in het eerste jaar gedekt door de huuropbrengsten van € 159.504 en de geraamde vrijval uit de reserve kapitaallasten bedraagt € 129.200. Aanvankelijk was gepland dat de Kunstwerf in 2020 in gebruik genomen zou gaan worden. Door de vertraging bij de bouw vindt de in gebruik name in 2022 plaats. De aanvangshuur is door de toepassing van de inflatiecorrectie € 8.500 hoger ten opzichte van de vastgestelde exploitatie

De huur die met de huurders van de Kunstwerf is afgesproken is gebaseerd op het uitgangspunt van kostprijs dekkende verhuur. De huur die met de huurders van de Kunstwerf is afgesproken is gebaseerd op dit uitgangspunt. Gedurende deze langjarige exploitatie zullen echter de jaarresultaten van de Kunstwerf fluctueren. Dit is inherent aan een vastgoedexploitatie. Onderhoudsuitgaven fluctueren immers. De positieve jaarresultaten in bepaalde jaren worden in de beoordeling van kostprijsdekkendheid ingezet ter dekking van negatieve jaarresultaten in andere jaren. We sturen niet alleen op een kostendekkende huur bij aanvang. We willen de vastgoedexploitatie daarnaast langjarig monitoren en waar nodig bijsturen. Deze benadering en werkwijze vergroot het langjarig financieel inzicht in maatschappelijk vastgoed. Dit langjarig financieel inzicht is van groot belang bij de transitie naar een duurzaam vastgoed beleid 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 stellen wij voor om voor dit vastgoedobject een gesloten administratie op te zetten waarbij de jaarresultaten met een aan dit vastgoedobject gekoppelde voorziening worden verrekend. Voor het Forum is een soortgelijke voorziening van toepassing. Momenteel onderzoeken we de mogelijkheden binnen de financiële verslagleggingsregels om een generieke regeling te maken voor panden. Als dit mogelijk is, zou dit kunnen leiden tot een aanpassing van de financiële verordening en komen we bij een voorstel tot aanpassing van de financiële verordening hierop terug.

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 2021 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 kostprijs dekkende verhuur sprake moet zijn. Het uitgangspunt van minimaal kostprijs dekkende 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 kostprijs dekkende huur plaatsheeft. De Kunstwerf heeft een vastgoedexploitatie die sluitend is door interne bijdragen voor afdekking van de onrendabele top. Daarmee is geen sprake van minimaal kostprijs dekkende huur en moet in principe lineair worden afgeschreven. Om het kapitaallastendeel in de huur die aan Kunstwerf in rekening wordt gebracht constant te houden, is het voorstel in afwijking van de Financiële Verordening 2021 annuïtair af te schrijven.

Begrotingswijziging

Begrotingswijziging Investerings 2022

Nacalculatie Kunstwerf

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

Financiële begrotingswijziging

Bedragen x 1.000 euro

Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
03.5 Cultuur	03 Vitaal en Sociaal	Dir. Vastgoedbedrijf	I	414		414
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				414	0	414

Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging

Een aanvullend krediet beschikbaar te stellen van € 413.457,-- zodat de totale omvang van het krediet € 7.079.381,-- bedraagt.

Overige consequenties

n.v.t.

Vervolg

De punten van nazorg afronden en de eventueel nog te maken kosten voor dit project en de nog te verkrijgen inkomsten te verrekenen. Een officiële opening wordt gepland in de zomer van 2022.

Lange Termijn Agenda

Februari 2022

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.