

Raadsvoorstel



Onderwerp **Revitalisering Stadhuis**

Registratienr. 6416490 Steller/telnr. Kees Muller/ 0650618473 Bijlagen 2

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

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. een keuze te maken tussen optie A of optie B.

Samenvatting

Het monumentale stadhuis van Groningen moet aangepakt worden vanwege onderhoud, duurzaamheid en uitbreiding van de raad. Deze aspecten zijn aanleiding geweest om te kijken of het raadzaam is tegelijk andere werkzaamheden te koppelen aan deze primaire noodzakelijke werkzaamheden. Het gebouw is 20 jaren geleden gedeeltelijk gerenoveerd en is nu toe aan een volgende kwaliteitsslag die het functioneren van het gebouw weer bij de tijd brengt en optimaliseert. Vanuit dit perspectief zijn ontwerpende onderzoeken verricht. De voorlopige resultaten zijn besproken met de raad en nader uitgewerkt. Er liggen nu twee opties op tafel waaruit gekozen kan worden.

Nadat de raad een keuze heeft gemaakt wordt het proces vervolgd.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Op 28 september 2016 heeft uw raad van het college een brief ontvangen waarin u de gelegenheid geboden is wensen en bedenkingen kenbaar te maken over het programma van eisen dat ten grondslag lag aan het ontwerpend onderzoek, de visievorming en revitalisering van het stadhuis. Daarna zijn de projectgroep en de drie voorgestelde architecten aan het werk gegaan.

Dit raadsvoorstel is een voorstel van de stuurgroep Revitalisering Stadhuis. Het voorstel wordt door de griffier doorgeleid naar de raad.

Kader

Op 11 november 2017 zijn de resultaten van het ontwerpend onderzoek van de drie architecten gepresenteerd tijdens het Let's Gro festival. De stuurgroep Revitalisering Stadhuis heeft deze resultaten verder verwerkt en op logische wijze gegroepeerd om met uw raad te bespreken. Op 1 maart 2017 heeft de werksessie plaatsgevonden waarin uw raad met de stuurgroep Revitalisering Stadhuis in gesprek bent gegaan over deze resultaten van het ontwerpend onderzoek en uw ambitie. De bedoeling van deze sessie was om van uw raad richtinggevende informatie te krijgen ten behoeve van het vervolg. De stuurgroep Revitalisering Stadhuis heeft de resultaten van de werksessie samengevat en u medio april de brief met de resultaten toegestuurd. In die brief heeft de stuurgroep aangegeven nader onderzoek te zullen doen naar met name het optimaliseren van de raadszaal. Dat onderzoek is inmiddels afgerond.

In de bijlage treft u een rapport met uitgebreide toelichting aan die de stuurgroep heeft gemaakt naar aanleiding van alle resultaten van dat (aanvullend) ontwerpende onderzoek.

De stuurgroep legt u de twee opties voor en vraagt u een keuze te maken.

Argumenten en afwegingen

Groningen is een trotse stad, de economische motor van Noord-Nederland. Wat betreft inwonertal de zevende stad van Nederland, wat uitstraling en aantrekkelijkheid betreft zich op zijn eigen wijze scharend tussen Amsterdam en Maastricht. Aan de Grote Markt heeft de onvolprezen Martinitoren sinds 1810 zijn evenknie in het stadhuis, op zijn beurt een van de mooiste en vroegste voorbeelden van de neoclassicistische bouwstijl in Nederland. Als voornaam rijksmonument representeert het in optima forma de lokale democratie. Stadgers zijn met recht trots op dit ensemble midden in de stad. Maar de jaren gaan ook steeds meer tellen voor het Stadhuis. Groot onderhoud, verduurzaming en noodzakelijke functionele aanpassingen die bij de groeiende grote stad horen blijven nodig – vanuit de overtuiging dat het stedelijke politieke bestuur en de samenleving daaromheen elkaar op eigentijdse wijze blijven treffen in de raadzaal en burelen van het stadhuis. Dat wil de gemeente faciliteren vanuit een aangepakt gebouw dat zich uitnodigend, representatief en functioneel presenteert. Op zijn Gronings, dus trots, stijlvol en sober tegelijk.

Optie A en B.

Uw raad heeft tijdens de werksessie aangegeven er de voorkeur aan te geven de raadszaal op de huidige plaats te handhaven. U heeft ook helder aangegeven dat de opstelling en inrichting zodanig moet zijn dat het raadsproces in die zaal optimaal kan verlopen. Indien dit niet mogelijk is, was een alternatief ook denkbaar. Omdat de stuurgroep er niet zeker van was dat de uitkomst van het aanvullende onderzoek op dit punt positief zou zijn, heeft ze ook een alternatief onderzocht. In dit alternatief wordt de raadszaal op de derde verdieping gesitueerd. Dit was één van de drie oorspronkelijke uitkomsten van het ontwerpend onderzoek. Hierbij is tevens een verkenning gedaan naar de brandveiligheid en vluchten van beide opties. In bijgaand rapport (dd. 12 juni 2017) zijn beide opties uitgebreid toegelicht. De stuurgroep heeft haar best gedaan om objectieve conclusies te vermelden. Op pagina 7 van bijgaand rapport treft u een samenvattende tabel aan waarin de verschillende eisen en wensen voor beide opties zijn gescoord. De raadszaal op de huidige plek (optie A) voldoet maar ten dele aan het programma van eisen en aan de eisen die uw raad kenbaar heeft gemaakt tijdens de werksessie. De raadszaal op de derde verdieping (optie B) voldoet wel aan uw eisen. De inpassing van alle raadsplekken bij optie A is zorgpunt. De architect verwoordde het aldus: 'Het past, maar alleen met behulp van een schoenlepel!' Het is natuurlijk de vraag of de schoen op termijn gaat knellen.

Bij de keuze voor één van beide opties gaat het vooral om de ambitie die bestaat voor dit unieke gebouw met een grote maatschappelijke betekenis. Toekomstige ontwikkelingen spelen natuurlijk ook een rol. De gekozen optie mag geen blokkade opwerpen voor toekomstige ontwikkelingen.

Wat is minimaal noodzakelijk?

De onderdelen die wat ons betreft niet afweegbaar zijn, zijn Onderhoud, Duurzaamheid, Restauratie van de gangen en de verbouwing van de Raadszaal op de begane grond conform optie A.

Uw raad heeft in de werkbijeenkomst ook nadrukkelijk gesproken over verbeteringen van de functionaliteit en representativiteit. Het moge duidelijk zijn dat deze werkzaamheden, zoals het verbeteren van de (fractie)werkplekken maar zeker ook de representativiteit van overige publieksruimten als afweegbaar niet zijn meegenomen in wat minimaal noodzakelijk is.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Op 11 november 2016 is tijdens het Let's Gro festival een publieksenquête gehouden en is het stadhuis opengesteld voor het publiek. Zowel de stuurgroep als uw raad heeft in werksessie rekening gehouden met de input die we toen gekregen hebben. We willen graag met uw raad van gedachten wisselen over de wijze waarop we de Stadgers verder kunnen betrekken in dit proces.

Financiële consequenties

Kosten

De kosten van beide opties zijn geraamd. Dit is een investeringsraming op basis van kengetallen. De kosten zijn opgesplitst in incidentele en structurele lasten.

Bij de doorberekening naar de structurele lasten is de voorgestelde RenteOpslagPercentage (ROP) 2018 van 2,0% aangehouden.

Voor de afschrijftermijnen zijn de volgende termijnen aangehouden: duurzaamheid: 50 jaar; restauratie 25 jaar; meubilair 10 jaar; revitalisatie 25 jaar en raadsaal 25 jaar. Dit is overeenkomstig de gemeentelijke richtlijnen. We zouden gedetailleerder kunnen kijken naar deze termijnen; bijvoorbeeld bij de raadsaal, maar dat levert een schijnnaauwkeurigheid met de daarbij behorende discussie op. In een latere fase kan dat wel nuttig zijn.

We zijn er van uitgegaan dat de onroerend goed investeringen worden afgeschreven tot een restwaarde van 25% van de investering. Dit is conform de Financiële Verordening mogelijk voor gemeentelijk kernvastgoed en parkeergarages.

De WOZ-waarde is momenteel € 4,613 mln. De boekwaarde is € 0.

Hieronder de eenmalige en jaarlijkse kosten van beide opties.

Optie A	Afschrijf- termijn	Investing (x € 1.000)	Eenmalige kosten (x € 1.000)			Jaarlijkse kosten o.b.v. restwaarde 25% o.g. (x € 1.000)		
			Bruto investering	Subsidie/ dekking	Netto investering	Jaarlast	Jaarlijkse besparing	Netto jaarlast
Onderhoud	0	2.500	2.500	1.244	1.256			
Duurzaamheid	50	1.570				47	25	22
Restauratie	25	2.350				106		106
Meubilair	10	530				64		64
Revitalisatie	25	5.910				266		266
Raadszaal	25	1.290				58		58
Totaal		14.150	2.500	1.244	1.256	541	25	516

Optie B	Afschrijf- termijn	Investering (x € 1.000)	Eenmalige kosten (x € 1.000)			Jaarlijkse kosten o.b.v. restwaarde 25% o.g. (x € 1.000)		
			Bruto investering	Subsidie/ dekking	Netto investering	Jaarlast	Jaarlijkse besparing	Netto jaarlast
Onderhoud	0	2.380	2.380	1.244	1.136			
Duurzaamheid	50	1.500				45	25	20
Restauratie	25	2.350				106		106
Meubilair	10	590				71		71
Revitalisatie	25	4.180				188		188
Raadszaal	25	4.530				204		204
Totaal		15.530	2.380	1.244	1.136	614	25	589

Minimaal noodzakelijk

De minimaal noodzakelijke werkzaamheden, zoals bij 'Argumenten en afwegingen' is omschreven, resulteren in een minimale investering van 7 tot 8 miljoen. Omdat deze combinatie van bouwstenen niet specifiek is geraamd, is een bij de bouwsteen Revitalisatie een bedrag van 0,5 miljoen meegenomen om toch aansluiting in de begrotingsposten te bereiken. Dit bedrag kan bij nadere uitwerking hoger of lager uitvallen. Vandaar de bandbreedte van 7 tot 8 miljoen.

De eenmalige kosten bedragen € 1.256.000,- conform optie A.

De jaarlijkse lasten bedragen ca. € 175.000,- per jaar, met een ondergrens van ca. € 152.000,- en een bovengrens van € 198.000,- per jaar.

Minimaal Nood- zakelijk	Afschrijf termijn	Investering (x € 1.000)	Eenmalige kosten (x € 1.000)			Jaarlijkse kosten o.b.v. restwaarde 25% o.g. (x € 1.000)		
			Bruto investering	Subsidie/ dekking	Netto investering	Jaarlast	Jaarlijkse besparing	Netto jaarlast
Onderhoud	0	2.500	2.500	1.244	1.256			
Duurzaamheid	50	1.570				47	25	22
Restauratie	25	1.590				72		72
Meubilair	10	0						
Revitalisatie	25	ca. 500				ca. 23		ca. 23
Raadszaal	25	1.290				58		58
Totaal		7.450	2.500	1.244	1.256	200	25	175

Dekking

Er is op dit moment geen dekking voor alle kosten. Vanuit het meerjarenonderhoudsprogramma van het Vastgoedbedrijf (VGB) en Huisvesting (HV) is voor de werkzaamheden van optie A en B een eenmalig bedrag van respectievelijk € 392.000,- en € 282.000,- beschikbaar. Het budget van VGB is reeds beschikbaar en het budget van HV komt in 2020 beschikbaar.

De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed kent een subsidieregeling voor het instandhouden van rijksmonumenten. Op basis van onze ramingen verwachten wij een eenmalige subsidie van € 570.000,- te kunnen ontvangen. Wij zullen deze subsidie dit jaar aanvragen zodat begin volgend jaar daarover uitsluitend is. De totale dekking komt hiermee uit op € 1.244.000,-.

Wij stellen voor, onder voorbehoud van de vaststelling van de begroting 2018, de aanvullende kosten te dekken uit de middelen die toegekend zijn aan het stadhuis.

Het grootste gedeelte van de eenmalige kosten zullen tijdens de bouwperiode gedekt moeten worden. De jaarlijkse lasten komen pas nadat de werkzaamheden zijn afgerond en het gerenoveerde stadhuis weer in gebruik is genomen (planning begin 2021). Tot die tijd is er alleen sprake van een rentelast. Wij stellen voor om vooruitlopend op de vaststelling van de ROP 2018 hiervoor het voor te stellen percentage ad 2% aan te houden.

Overige consequenties

Zoals vermeld is in dit stadium nog geen contact geweest met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Dat gebeurt in de volgende fase nadat uw raad een keuze heeft gemaakt.

Vervolg

Nadat uw raad een keuze heeft gemaakt welke optie verder uitgewerkt gaat worden, stellen wij op basis van uw keuze een raadsvoorstel op waarin wij u verzoeken een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de voorbereidingsfase van het project. Daarna wordt een (definitief) gebouwspecifiek programma van eisen opgesteld, vindt de selectie van de architect en de adviseurs plaats en wordt opdracht gegeven voor de vervolgonderzoeken. Dit team gaat aan het werk om schetsontwerpen te maken en deze in overleg met de stuurgroep uit te werken tot een DO. Het DO wordt met de aanvraag van een uitvoeringkrediet aan uw raad ter vaststelling voorgelegd. Op blz. 23 van het boekje is de planning uitgetekend. Tussentijds wordt uw raad op de hoogte gesteld van de stand van zaken van het project.

Lange Termijn Agenda

nvt