

Raadsvoorstel



Onderwerp Kredietvraag herontwikkeling locatie St. Jansstraat & herhuisvesting VRIJDAG
Steller/telnr. Marc Floor/ 62 54 Bijlagen 2 (LET OP: bijlage 2 GEHEIM)

Registratienummer 146608-2023
Classificatie Openbaar Geheim (bijlage 2) Vertrouwelijk (bij gebruik van persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van Niejenhuis

Langetermijn agenda (LTA) Raad LTA ja: Maand juni Jaar 2023
LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. kennis te nemen van de ontwikkelingen in het project herontwikkeling locatie St. Jansstraat & herhuisvesting VRIJDAG;
- II. de investeringsraming herontwikkeling St. Jansstraat & herhuisvesting VRIJDAG (inclusief renoveren en verduurzamen Rijksmonumenten) vast te stellen en de totale kosten van het project te bepalen op € 50.100.000,-;
- III. het uitvoeringkrediet van € 37.408.000,- te verhogen met € 12.692.000,- waarmee het totale krediet voor dit project komt op € 50.100.000,-;
- IV. de vastgoedexploitatie vast te stellen en de structurele exploitatielasten vanaf de oplevering behorende bij het krediet van € 50.100.000,- te dekken uit:
 - a. de huuropbrengsten VRIJDAG en overig vastgoed (aanvangshuur € 1.031.880,-);
 - b. het eerder door de raad beschikbaar gestelde bedrag van € 805.370,- (structureel) voor VRIJDAG vanuit de vrijval Grote Markt oostzijde/Groninger Forum;
 - c. de in de Begroting 2023 voor VRIJDAG gereserveerde middelen ter hoogte van € 100.000,- (structureel);
 - d. de reserve materiële vaste activa VRIJDAG met een bedrag van € 304.990,- (structureel);

Vervolg dictum blz. 2

Samenvatting

Sinds 2017 werken we aan de herontwikkeling van het bouwblok tussen St. Jansstraat en Nieuwe Markt/Forum, met als prominent onderdeel de herhuisvesting van VRIJDAG. Uw raad stelde hiervoor in 2020 een krediet van € 37,4 miljoen beschikbaar. Sindsdien zijn de bouwprizen sterk gestegen en hebben we de plannen voor de Rijksmonumenten in het project verder uitgewerkt. We vragen uw raad hiervoor een aanvullend krediet van € 12,7 miljoen beschikbaar te stellen en informeren u over de achtergronden hiervan. Ook praten we u bij over de voortgang van het project. In de dekking van het aanvullend krediet is reeds voorzien. Uw raad heeft hiervoor middelen beschikbaar gesteld vanuit enerzijds de beschikbare vrijval vanuit de bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum, en anderzijds het meerjarenperspectief in onze Begroting.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Vervolg dictum

- V. de bijdrage stichting de Eenhoorn van € 1.900.000,- en huur van VRIJDAG voor de tijdelijke huisvesting in de jaren 2023 t/m 2026 toe te voegen aan de reserve materiële vaste activa VRIJDAG bij ontvangst van de bijdrage respectievelijk huuropbrengsten;
- VI. de incidentele vrijval 2023 (€ 197.126,-) uit de eindcalculatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum toe te voegen aan de bekleemde reserve materiële vaste activa VRIJDAG;
- VII. de incidentele vrijval van de structurele bedragen uit de jaren 2024 tot en met 2026 van het bedrag benoemd onder IV b en c in afwijking van het Kader resultaatbepaling en resultaatbestemming toe te voegen aan de bekleemde reserve materiële vaste activa VRIJDAG bij vaststelling van de begroting van het desbetreffende jaar;
- VIII. € 369.443,- uit de voorziening groot onderhoud voor St. Jansstraat 5+7 toe te voegen aan de bekleemde reserve materiële vaste activa VRIJDAG;
- IX. de gemeentebegroting 2023 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Aanleiding en doel

Sinds 2017 werken we aan de herontwikkeling van het bouwblok tussen St. Jansstraat en Nieuwe Markt/Forum, met als prominent onderdeel de herhuisvesting van VRIJDAG. Uw raad stelde hiervoor in 2020 een krediet van € 37,4 miljoen beschikbaar. Sindsdien zijn de bouwprijzen sterk gestegen en hebben we de plannen voor drie Rijksmonumenten in het project verder uitgewerkt. We vragen uw raad nu aanvullend krediet voor deze ontwikkelingen beschikbaar te stellen.

In de dekking van dit aanvullend krediet is reeds voorzien. Uw raad heeft hiervoor middelen beschikbaar gesteld vanuit enerzijds de beschikbare vrijval vanuit de bouw- en grondexploitatie (B&GreX) Grote Markt oostzijde/Groninger Forum, en anderzijds het meerjarenperspectief in onze Begroting. Met voorliggend voorstel informeren we u over de voortgang van het project en over de achtergronden rond het benodigde extra krediet.

Geheimhouding

Voor bijlage 2 bij dit raadsvoorstel hebben we geheimhouding opgelegd ex artikel 87 Gemeentewet juncto artikel 5.1, lid 2 sub b Woo. Dit artikel heeft betrekking op het economisch belang van onze gemeente, dat door openbaring van deze bijlage kan worden geschaad. Bij aanbesteding voor het project (sloop en bouw) kunnen partijen voordeel behalen op basis van de bedoelde informatie. Dit kan voor onze gemeente (financieel) nadelig zijn.

Kader

- 2012: definitief besluit (OS 12.3248834) fusie muziekschool en kunstencentrum tot VRIJDAG, met intentie tot integrale huisvesting in de binnenstad in de nabije toekomst.
- Dec. 2020: verstrekking krediet € 37,4 mln. t.b.v. project herontwikkeling locatie St. Jansstraat/herhuisvesting VRIJDAG (zaaknr. 505306-2020), inc. toevoeging vrijval project Grote Markt oostzijde/Groninger Forum aan de reserve voor genoemd project.
- Juli 2022: informeren vaststelling Boom Effect Analyse (BEA), brief met kenmerk 335346-2022.
- Nov. 2022: vaststelling Begroting 2023, met intensivering vanaf 2026 van € 100.000 structureel t.b.v. project St. Jansstraat/VRIJDAG (intensiveringen 2023-2026 opgave 94).
- Feb. 2023: vaststelling eindcalculatie bouw- en grondexploitatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum (reg.nr. 643378-2022).

Argumenten en afwegingen

Aanleiding project

Alvorens we ingaan op de aanvullende kredietvraag, vatten we graag nog eens de aanleiding tot het project samen. Deze beschreven we eerder uitgebreid in de oorspronkelijke kredietvraag, door uw raad vastgesteld op 16 december 2020.

Met het project herontwikkeling St. Jansstraat & herhuisvesting VRIJDAG ronden we de gebiedsontwikkeling Grote Markt oostzijde af. Het noordelijk deel van deze gebiedsontwikkeling bevindt zich nog in oude staat. Het betreft monumentale of in de jaren '70 ontwikkelde panden, die (bijv. qua verduurzaming) niet of nauwelijks op de toekomst zijn voorbereid. Met de herontwikkeling van dit bouwblok - deels door nieuwbouw, deels door renovatie of aanpassing - voltooiën we inhoudelijk en stedenbouwkundig de gebiedsontwikkeling Grote Markt oostzijde, inclusief het Forum.

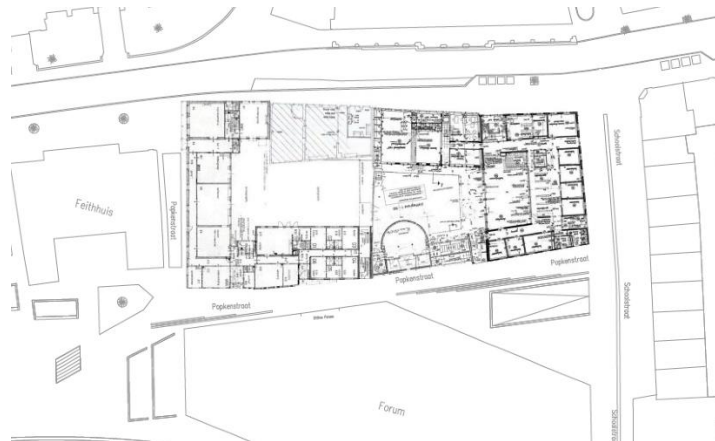
Onderdeel van het project is het onder één dak huisvesten van VRIJDAG, ons centrum voor amateurkunst en (actieve) cultuurdeelname. Bij de fusie tot VRIJDAG spraken we reeds de wens uit de drie locaties samen te brengen op een voor iedereen goed bereikbare plek. Daarvoor bleek de centraal gelegen vestiging aan de St. Jansstraat (voormalige muziekschool) de beste optie. De andere locaties, aan respectievelijk de Walstraat (voormalig Kunstencentrum) en de Noorderbuitensingel (voormalig Prinsentheater), liggen juist buiten de binnenstad.

We zien voor dit alles 4 hoofdargumenten:

- I. Meerwaarde voor gebied: met de herontwikkeling van de oostzijde van de Grote Markt is een belangrijk deel van de binnenstad nieuw leven ingeblazen. Alleen het noordelijk deel is nog weinig sprankelend. Dat verandert met een transparant en levendig VRIJDAG, aangevuld met commerciële ruimtes en woningen. Daarmee komt in het gebied meer dynamiek en sociale veiligheid, en verbetert de mix van voorzieningen. Ook ontstaat een aantrekkelijke schakel tussen Nieuwe Markt & Forum en de St. Jansstraat, die juist aan belang heeft gewonnen als nieuwe hoofdentree naar de binnenstad.
- II. Meerwaarde voor Rijksmonumenten: het bouwblok tussen Nieuwe Markt/St. Jansstraat bevat een aantal (drie) beeldbepalende Rijksmonumenten. Het zorgvuldig en met behoud van monumentale waarden verduurzamen en ontwikkelen hiervan, voorziet deze panden van een langjarig toekomstperspectief. Het gemeentelijk eigendom is daarbij een waarborg voor een passende bestemming en gedegen beheer en onderhoud.
- III. Meerwaarde voor gebruikers: VRIJDAG is er voor alle Groningers. Dat vraagt een zichtbare, uitnodigende en vindbare thuislocatie in de binnenstad, toegankelijk voor iedereen. De huidige locaties zijn gedateerd, niet open in opzet en aanzien, en slecht berekend op minder validen. Een centraal gelegen VRIJDAG dient - net als het Forum - als 'moederschip' voor de activiteiten in de wijken, waar na kennismaking aldaar met cultuur verdere verdieping mogelijk is. Bovendien kan zo beter worden voldaan aan de toenemende vraag vanuit scholen om VRIJDAG vanwege de professionele setting (theater, concertzaal) ook te kunnen bezoeken.
- IV. Meerwaarde voor VRIJDAG: de nieuwe huisvesting is ingericht op de actuele werkwijze van VRIJDAG. Deze gaat uit van samenspel, uitwisseling en interdisciplinariteit. Dat vraagt flexibele, multifunctionele ruimtes, met veel ruimte voor ontmoeting. De huidige panden bieden deze opties niet en zijn hier vanwege het historische karakter ook niet geschikt voor te maken. Voorts biedt het teruggaan van 3 locaties naar 1 voordelen in beheer, bedrijfsvoering en logistiek. Ook kan VRIJDAG zich als huurder (i.p.v. eigenaar, zoals nu) volledig richten op de uitvoering van haar activiteiten. Tot slot is er de wisselwerking met omliggende partners, het Forum voorop.

Samenstelling project

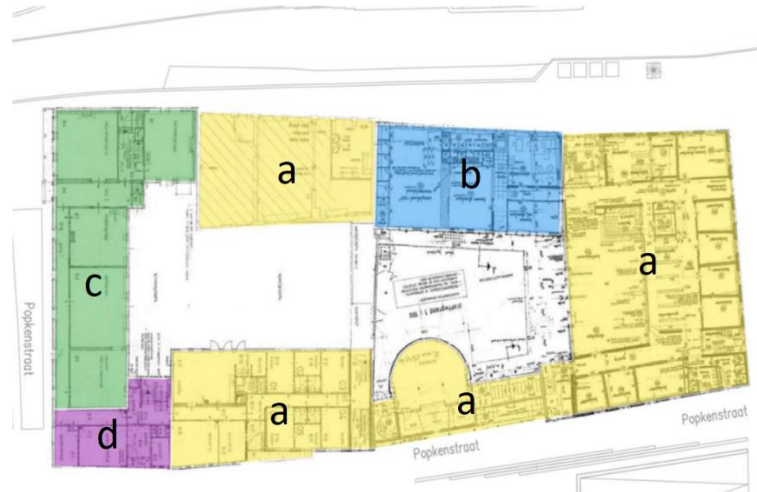
Het project behelst de aanpak van het volledige bouwblok tussen enerzijds de Nieuwe Markt en de St. Jansstraat en anderzijds de Schoolstraat en de Popkenstraat:



De algehele opwaardering van het bouwblok bestaat feitelijk uit 4 deelprojecten, die elk een eigen aanpak vragen:

- a. De (sloop en) nieuwbouw voor VRIJDAG (inclusief commerciële ruimte)
- b. De aanpassing van de monumentale panden St. Jansstraat 5 en 7 voor VRIJDAG
- c. De aanpassing van het monumentale pand Martinikerkhof 11 voor een kantoorfunctie
- d. De nieuwbouw voor drie woonlagen met commerciële plint (hoek Popkenstraat-Nieuwe Markt/Forum)

Bijlage 1 geeft een overzicht van (de onderdelen van) het totale project aan de hand van plattegronden en impressies van de architectuur.



Abbeelding: bestaande vastgoedsituatie met te herontwikkelen onderdelen

De locatie van VRIJDAG aan de St. Jansstraat bevat twee Rijksmonumenten. Door inpassing hiervan in de nieuwbouw ontstaat één functioneel geheel. Dat vraagt een stedenbouwkundig, architectonisch en technisch zorgvuldige aansluiting, evenals het toekomstbestendig maken van de monumentale delen (o.a. verduurzaming). Complicerend is verder dat we de karakteristieke gevel van de voormalige drukkerij aan de St. Jansstraat 3 (gemeentelijk monument) zoveel mogelijk willen behouden in het nieuwe VRIJDAG. Dat vraagt incorporatie van de gevel in het ontwerp en het geïsoleerd stutten ervan tijdens de bouw. Voorts komt voor het project veel samen op een relatief beperkte kavel. Zoals woningen en commerciële ruimtes die bijdragen aan de levendigheid en sociale veiligheid van de omgeving, en een programma van eisen dat voortkomt uit de drie huidige locaties van VRIJDAG (die samen een aanmerkelijk groter kavel beslaan). Een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing is hierbij zowel een opgave als een uitdaging. Deze vraagt bijvoorbeeld een zorgvuldige aansluiting bij de contouren van de binnenstad.

Stand van zaken

Na een eerder voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) zijn we nu aanbeland bij het technisch ontwerp (TO) in het project. We zitten kortom in de fase richting aanbesteding, waarin alles rond de sloop en bouw wordt vastgelegd (zoals materiaalkeuze, energieprestaties en bestek). We willen voor de zomer overgaan tot aanbesteding van de sloop. Onderdeel van de sloopfase is het zorgvuldig verwijderen en opslaan van het glaskunstwerk boven de entree van VRIJDAG. Tijdens de bouwwerkzaamheden worden de activiteiten van VRIJDAG aan de St. Jansstraat tijdelijk elders ondergebracht. Hiertoe wordt momenteel de Studio aan de Akkerstraat gereedgemaakt. Bedoeling is VRIJDAG deze zomer, bij de minste impact op het activiteiten aanbod, van de St. Jansstraat te verhuizen naar de Akkerstraat. De locaties van VRIJDAG aan de Walstraat en de Noorderbuitensingel blijven tijdens de bouw gewoon in functie.

Architectenbureau NEXT Koschuch heeft het ontwerp voor de nieuwbouw van VRIJDAG verder verfijnd. Zij heeft ook een ontwerp uitgewerkt voor het nieuwe hoekpand aan de Popkenstraat, dat zowel woningen als een commerciële plint bevat. Een belangrijke slag is gemaakt in het verduurzamen en toegankelijker maken van de monumenten. Tot slot is op basis van onderzoek een toekomstscenario gekozen voor het monumentale pand aan de Martinierkhof 11. De verdere planning van het bouwproces geven we weer onder de paragraaf 'Vervolg' in dit raadsvoorstel.

Meerkosten en aanvullend krediet

Ten opzichte van de eerdere besluitvorming is er sprake van meerkosten in het project. Deze komen ten eerste voort uit de stijgende prijzen in de bouwsector. Dit geldt voor al onze projecten, zoals u gemeld in onze brieven van 3 november 2021 (kenmerk 525953-2021) en 11 mei 2022 (kenmerk 207400-2022). Ten tweede leidt uitbreiding van de omvang (scope) van het project tot meerkosten. Het gaat hierbij om het optimaal verduurzamen en toegankelijk maken van de Rijksmonumenten en het toekomstbestendig ontwikkelen van Martinierkhof 11. We lichten dit hieronder toe.

Verduurzamen totale project en toegankelijk maken monumenten

Als college hebben we verduurzaming, circulariteit en vergroening hoog in het vaandel staan. Voor nieuwbouw is dit eenvoudiger te realiseren dan voor monumenten. Voor de verduurzaming van het totale project konden we een belangrijke slag slaan doordat aansluiting mogelijk is op de bestaande WKO (Warmte Koude Opslag) van het Forum.

Dit is gebleken na intensief onderzoek, en betekent dat we het hele bouwblok duurzaam kunnen verwarmen en koelen vanuit de bestaande voorziening. Daarbij biedt een WKO direct voordelen in het realiseren van een duurzaam en gasloos gebouw. Doordat het project letterlijk in de schaduw ligt van het Forum, zijn zonnepanelen onrendabel. Met aansluiting op de WKO van het Forum kan alsnog worden voorzien in een duurzame, afdoende en efficiënte energieopwekking.

Monumenten verduurzamen is een complexe uitdaging, die een zorgvuldige balans vraagt tussen de implementatie van maatregelen en het behoud van monumentale waarden. Vanuit de ambities in ons collegeakkoord hebben we afgelopen jaar extra inzet gepleegd op het verduurzamen van de monumenten in het project. En met resultaat: het energielabel kan worden verhoogd van G naar B. Een uitzonderlijke prestatie voor monumenten. Nog verder optrekken (naar label A) gaat ten koste van de monumentale waarde (bijvoorbeeld door plaatsing zonnepanelen), zo blijkt uit onderzoek.

Voor het optimaal verduurzamen, circulair inzetten en vergroenen van het project nemen we de volgende maatregelen:

- Het gehele project is gasloos en voldoet daarmee aan de nieuwste eisen van het bouwbesluit
- Aansluiting op de WKO van het Forum (waardoor geen eigen warmteopwekking nodig is)
- Circulaire sloop (bij de aanbesteding voor de sloopwerkzaamheden wordt de aannemer uitgedaagd de sloop zo circulair als mogelijk uit te voeren)
- Hergebruik materialen uit de sloop in het project
- Emissieloze bouwplaats (bij de aanbesteding wordt de aannemer uitgedaagd de bouwplaats zo emissieloos als mogelijk uit te voeren)
- Aanleg groen dak en een binnentuin, beide biodivers
- Opvang regenwater voor bewatering van het groen
- Plaatsing nestkasten voor vleermuizen en diverse vogels en insecten
- Compensatie van de Ginkgo-boom (reeds toegelicht in onze brief van juli 2022)

Daarnaast is een extra inspanning geleverd om de monumenten zo toegankelijk mogelijk te maken. Zo wordt ook in het monumentale deel van VRIJDAG een lift geplaatst. Voor dergelijke maatregelen geldt dezelfde spanning tussen ambitie en behoud van monumentale waarden als bij verduurzaming, waarbij ook hier naar de optimale balans is gezocht.

Martinikerkhof 11

In het bouwblok waarop ons project is gericht bevindt zich ook het adres Martinikerkhof 11 (MK11). Voorheen was dit Rijksmonument onderdeel van de vestiging Kopland aan de St. Jansstraat. Bij de eerdere kredietvraag aan uw raad is MK11 wel benoemd als onderdeel van het project, maar had deze geen betrekking op de kredietvraag. Reden was dat we op dat moment nog onvoldoende zicht hadden op de toekomstige gebruiksmogelijkheden en de daarmee samenhangende investeringsbehoefte. We gaven aan bij een nadere uitwerking terug te komen bij uw raad.

We hebben de verschillende toekomstopties van het pand tegen het licht gehouden. Conclusie is dat het MK11 het meest geschikt is als kantoorpand. De monumentale status staat een woon- horeca- of retailbestemming in de weg: vooral de gesloten gevel en beperkte raampartijen vormen hiervoor een hindernis. Met een helder toekomstperspectief voor ogen, werken we nu de renovatieplannen voor MK11 verder uit en kunnen we de benodigde aanpassingen vervolgens optimaal in de bouwplanning integreren. Het betreft immers aaneengesloten panden, waarvoor werkzaamheden rond sloop en onderhoud en aansluitingen op nieuwbouw gedetailleerd moeten worden ingepland in het totale bouwproces. Dit geldt ook voor isolatiewerkzaamheden, en aansluiting op de elektrische installatie en de WKO. De geraamde meerkosten voor MK11 en het hiervoor benodigd aanvullend krediet zijn verwerkt in de huidige kredietvraag.

Integratie onderhoud in het bouwproces

Waar verantwoord, is het onderhoud van de Rijksmonumenten uitgesteld tot de aanstaande bouwperiode. Dit vanuit het oogpunt van efficiëntie (integrale aanpak vanuit het project) en om te voorkomen dat ingrepen later moeten worden teruggedraaid. Hiermee verschuiven de betreffende onderhoudskosten naar de investeringskosten van het project. We integreren het onderhoud van de Rijksmonumenten (zowel aan de St. Jansstraat als MK11) in het bouwproces.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Net als bij de herontwikkeling van de oostzijde van de Grote Markt en de bouw van het Forum is een klankbordgroep ingesteld met vertegenwoordigers van de omgeving. Zij worden op de hoogte gehouden over de voortgang van het project en kunnen input leveren. Mede vanwege het monumentale karakter van een deel van het project zijn ook sessies georganiseerd met organisaties die zich bezighouden met het aanzien van de stad. VRIJDAG gebruikt de eigen communicatiekanalen om haar gebruikers op de hoogte te houden van de ontwikkelingen rond de nieuwbouw. De gezamenlijke inspanning met VRIJDAG is erop gericht de invloed van de bouwwerkzaamheden op de programmering

en continuïteit van VRIJDAG tot een minimum te beperken. Tijdens de bouw verzorgt VRIJDAG met haar cursisten creatieve uitingen op de schuttingen rond de bouwplaats om de plek levendig en herkenbaar te houden.

Financiële consequenties

Met het oog op bouwpijssstijgingen heeft uw raad structureel € 297.126 gereserveerd voor de dekking van meerkosten in dit project. Bedoeld wordt hier de meerkosten ten opzichte van het in 2020 beschikbaar gestelde krediet. Het voorliggend voorstel verzoekt u aanvullend krediet beschikbaar te stellen en te besluiten tot de inzet van de genoemde dekking. Met dit aanvullend krediet verwachten we zowel de exceptionele bouwpijssstijgingen als de meerkosten voor de ontwikkeling en verduurzaming van de Rijksmonumenten in het project te ondervangen.

De financiële onderbouwing van dit project is geactualiseerd. In bijlage 2 vindt u de huidige investeringsraming en 40-jarige vastgoedexploitatie. We geven hier de belangrijkste punten en conclusies weer.

Terugblik op besluitvorming in 2020

Uw raad stelde eind 2020 een krediet van € 37.408.000 beschikbaar voor het project. U stelde tevens de onderliggende vastgoedexploitatie vast voor een periode van 40 jaar. We belichten nogmaals de financiële uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de keuzes in en aansturing van het project:

- Duurzaam en waardevast investeren
Door de strategische ligging en nabijheid van het Forum blijft de locatie St. Jansstraat langjarig aantrekkelijk. We zien dit project dan ook als een ‘waardevaste’ investering, wat wordt versterkt door het hele bouwblok in portefeuille te houden en als flexibel geheel te exploiteren. Zo is in de toekomst krimp of groei mogelijk in de programmering en kunnen functies en/of ruimtes worden gedeeld. De verwachte ‘waardevastheid’ is vanwege de bestaande regelgeving financieel niet meegerekend in de 40-jarige vastgoedexploitatie en financiering van het project. Deze komt naar verwachting echter wel ten goede aan toekomstige generaties.
- Total cost of ownership
Voor het project brengen we de financiële gevolgen voor de korte (bouwkosten) én lange termijn (exploitatie) in beeld. Voor VRIJDAG en onze gemeente zijn immers de investeringskosten van belang, maar óók de huurinkomsten en de kosten voor onderhoud, energie en schoonmaak. Deze benadering van ‘total cost of ownership’ helpt ons ervoor te zorgen dat gemeentelijke middelen voor dit project effectief worden besteed. De benadering van ‘total cost of ownership’ is o.a. terug te vinden in de actualisatie van de vastgoedexploitatie (bijlage 2). Naast een opzet van de investeringskosten bevat deze bijlage berekeningen van de exploitatiekosten en de (huur)opbrengsten gedurende 40 jaar. We monitoren en bewaken deze vastgoedexploitatie gedurende het project. In het project sturen we enerzijds op realisatie binnen het beschikbaar gestelde krediet en anderzijds op een sluitende 40-jarige vastgoedexploitatie.
- Financiële afspraken met VRIJDAG
Met VRIJDAG is becijferd welke huur zij kan betalen. De overeengekomen huur leidt niet tot vershraling van het activiteitsaanbod. De meerkosten vallen weg tegen de verwachte besparingen op de bedrijfsvoering (o.a. beheer, kantoor, schoonmaak, energie). De eerste 2 jaar betaalt VRIJDAG een lagere huur (‘ingroei uur’).

Monitoring en bijsturen kostenontwikkeling

Het in 2020 door uw raad beschikbaar gestelde krediet is gebaseerd op de projectscope en verwachte prijsontwikkeling van destijds. Uitgangspunt was een sober, doelmatig, goed te exploiteren gebouw. In de volgende ontwerpfasen (schets-, voorlopig- en definitief ontwerp) is steeds gestuurd op de bouw- en investeringskosten die golden bij de kredietaanvraag. Elke projectfase is door een extern bouwkostendeskundige getoetst. Met diverse bezuinigings- en optimaliseringsrondes zijn we er in geslaagd kostenverhogende ontwerpelementen te vermijden. De prijsstijgingen op de bouwmarkt blijken echter zó hoog dat we deze niet binnen de bestaande budgetten kunnen opvangen. Daarnaast is, zoals eerder toegelicht, extra krediet nodig voor projectonderdelen die geen deel uitmaakten van de eerdere kredietaanvraag.

Geactualiseerde investeringskostenraming en geactualiseerde vastgoedexploitatie

De investeringskostenraming en vastgoedexploitatie zijn geactualiseerd op basis van de laatste inzichten, waaronder de exceptionele prijsstijgingen op de bouwmarkt. Voor dekking van de meerkosten reserveerde uw raad vooruitlopend op het voorliggend voorstel reeds middelen: bij de eindcalculatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum € 197.126 aan structurele vrijval, bij het vaststellen van de Begroting aanvullend structureel € 100.000. Daarmee komen we nu tot een sluitende vastgoedexploitatie en is de businesscase van het project weer rond.

De investeringsraming en de vastgoedexploitatie zijn met elkaar verbonden. De meerkosten van de eerste uiten zich in hogere kapitaalslasten bij de laatste. De hogere kapitaalslasten leiden weer tot een tekort op de vastgoedexploitatie. De voornoemde aanvullende structurele middelen dekken dit tekort.

Hogere investeringskosten

De investeringskosten voor het totale project worden nu geraamd op € 50,1 miljoen: € 12,7 miljoen meer dan het in 2020 beschikbaar gestelde krediet van € 37,4 miljoen. Daarvan is € 7,5 miljoen te wijten aan prijsstijgingen in de bouw en een iets langere voorbereidingstijd, een gevolg van de scope-uitbreiding en het onderzoek naar de aansluiting op de WKO. De resterende € 5,2 miljoen betreft aanvullende verduurzamingsmaatregelen voor de monumenten, het meenemen van uitgesteld onderhoud in de bouw en het verhuur-klaar maken van MK11: zaken die nog geen onderdeel waren van de kredietaanvraag 2020 en waarvoor nu aanvullend krediet wordt gevraagd. Tabel 1 geeft een overzicht van de verschillen.

Tabel 1: meerkosten ten opzichte van kredietaanvraag 2020

Meerkosten te opzichte van kredietaanvraag 2021			
1 Prijsontwikkeling bouwmarkt	7,5		
waarvan € 1,1 miljoen door langere voorbereidingstijd		7,5	20,0%
2 Scope-uitbreiding	5,2		
Verduurzaming Rijksmonumenten	3,2		
verduurzaming SJ 5+7		1,4	3,6%
verduurzaming MK11		1,5	4,1%
extra capaciteit WKO tbv Rijksmonumenten		0,3	0,9%
Uitgesteld onderhoud Rijksmonumenten	0,8		
uitgesteld onderhoud SJ5+7		0,4	0,9%
uitgesteld onderhoud MK11		0,4	1,1%
Verhuur klaar maken MK11	1,2		
verhuurklaar maken MK11		1,2	3,3%
	12,7	12,7	33,9%

Sinds 2020 zijn de bouwrijzen sterk gestegen. Oorzaken zijn de wereldwijd sterk gestegen materiaal- en energieprijzen en inflatie. De kredietvraag was gebaseerd op ramingen van mei 2020. Per juli 2025 ligt het bouwkostenniveau volgens de prognoses van de BDB¹ 30,3% hoger. Destijds hielden we rekening met een gebruikelijke stijging van bouwrijzen (2% per jaar en 10,8% over deze periode). Het verschil (19,5%) leidt nu tot een hogere kostenraming. Dit effect neemt verder toe tot 20,0% omdat de voorbereidingstijd voorafgaand aan de bouw iets toeneemt.

Dekking van de meerkosten

De hogere investering leidt tot hogere kapitaalslasten in de vastgoedexploitatie (VEX): deze omvat de kapitaalslasten van de investering van € 50,1 miljoen. Daarnaast omvat de VEX gerekend over een periode van 40 jaar (contant gemaakt) € 19,8 miljoen aan onderhoudskosten, zakelijke lasten en beheerskosten. De dekking van de kapitaalslasten heeft derhalve plaats in de vastgoedexploitatie. Tabel 2 toont hoe de extra investering wordt gedekt, waarna we de posten puntsgewijs toelichten.

Tabel 2: dekking van de meerkosten

Dekking meerkosten investering	dekking in VEX
totaal te dekken meerkosten	12,7
1 onderhoudsvoorziening SJ 5+7 (VGB)	0,4
2 c.w. toekomstig lagere exploitatielasten VEX (onderhoud)	1,1
3 c.w. extra ingerekende huur MK11	1,2
4 extra huur VRIJDAG 2023 t/m 2026	0,5
5 c.w. structureel vrijval Gmo/FG € 197.126 per jaar	5,5
6 c.w. structureel algemene middelen € 100.000,- per jaar	2,8
7 structurele middelen periode 2024 t/m 2026	1,3
totaal extra dekking in vastgoedexploitatie	12,7

Met de nieuwbouw en renovatie vindt straks onderhoud plaats aan gevel en dak van de Rijksmonumenten; zoals gezegd één van de redenen waarom de kostenraming hoger uitvalt. Het betreft goeddeels uitgesteld onderhoud, waarvoor ons

¹ De BDB is een onafhankelijk kenniscentrum op het gebied van bouwkostendata. BDB levert onder andere indexcijfers van de prijsontwikkeling in de bouw alsmede prognoses voor de prijsontwikkeling.

Vastgoedbedrijf middelen beschikbaar heeft vanuit de onderhoudsvoorziening voor de betreffende panden. Dit geldt, ca. € 400.000, wordt nu ter dekking aan de vastgoedexploitatie toegevoegd.

Voorts is er een meevaller in de onderhoudskosten in de VEX. Deze begroten we voor de komende 40 jaar lager dan in 2020. Dit is het resultaat van de aandacht die we doorlopend bij de architect hebben gevraagd voor onderhoudsbewuste ontwerp oplossingen. Daardoor kan circa € 1,1 miljoen aan meerkosten worden opgevangen in de vastgoedexploitatie.

In de investeringskosten is een bedrag voor het verhuur-klaar maken van MK11 opgenomen. Het gaat om zaken als de afwerking en vaste inrichting aan de binnenzijde. Ingrepen die een hogere huuropbrengst in de vastgoedexploitatie betekenen, en circa € 1,2 miljoen aan de dekking van de meerkosten bijdragen.

Ook worden in de periode 2023 t/m 2026 extra huurinkomsten van VRIJDAG ontvangen. Deze worden circa € 500.000 hoger geraamd dan eerder begroot. Oorzaak is de langere doorlooptijd van het ontwerpproces: daarmee komt vóór de start van de vastgoedexploitatie een jaar extra huur beschikbaar.

Tot slot is er dekking vanuit twee aanvullende structurele bijdragen. In tabel 2 zijn deze teruggerekend naar incidentele bedragen. De € 197.126 structureel, beschikbaar gesteld bij de eindcalculatie Grote Markt oostzijde/ Forum Groningen, dekt € 5,5 miljoen. De € 100.000 structureel, aanvullend gereserveerd in de Begroting 2023, dekt € 2,8 miljoen. Daarnaast wordt structureel voor dit project beschikbare dekking in de jaren 2024 t/m 2026 opgespaard en toegevoegd aan de reserve kapitaalslasten VRIJDAG. Daarmee wordt aanvullend € 1,3 miljoen aan dekking gegenereerd.

Besluitvorming door uw raad

We vragen uw raad met voorliggend voorstel kennis te nemen van de ontwikkelingen rond het project 'herontwikkeling locatie St. Jansstraat/herhuisvesting VRIJDAG' (besluitpunt I). We vragen u tevens de actuele investeringsraming vast te stellen en de totale kosten van het project te bepalen op € 50.100.000 (besluitpunt II). Met besluitpunt III vragen we u het uitvoeringskrediet conform te verhogen. De hogere kapitaalslasten, voortkomend uit het aanvullend krediet, worden gedekt in de vastgoedexploitatie. We vragen u de geactualiseerde versie hiervan vast te stellen met besluitpunt IV. De punten a t/m d vormen daarbij een optelling van de in 2020 vastgestelde dekking en de aanvullende dekking uit tabel 2. Met de besluitpunten V, VI, VII en VIII stellen we uw raad voor de beschikbare middelen toe te voegen aan de voor dit project ingestelde 'beklemd reserve materiële vaste activa VRIJDAG'. Hiermee wordt geregeld dat tot ingebruikname van de nieuwbouw (medio 2027) de genoemde middelen (bijdrage en huur VRIJDAG, bijdrage onderhoud VGB, en het beschikbaar gestelde structurele geld) kunnen worden opgespaard voor de vastgoedexploitatie van dit project.

Financiële beheersing en risicobeheersing

Het project kent een hoger risicoprofiel dan gebruikelijk bij projecten van deze omvang. Reden voor extra aandacht in het beheersen van de financiën en de risico's. De complexiteit is groot door onder meer:

- I. de combinatie van maatschappelijk vastgoed, woningen, commercieel vastgoed en Rijksmonumenten;
- II. het bouwen in cultuurhistorisch en archeologisch rijke omgeving;
- III. het bouwen in binnenstad met bijna geen ruimte voor bouwlogistiek;
- IV. de grillige bouwmarkt.

Deze complexiteit stelt hoge eisen aan de projectorganisatie en het ontwerpteam, evenals aan de samenwerking tussen opdrachtgever, ontwerpers en aannemer. Dit vraagt een zorgvuldige aanpak met veel aandacht voor risicomanagement. De risico's worden tijdens het verloop van het project periodiek geïnventariseerd en voorzien van beheersmaatregelen. Hierdoor neemt de kans op financiële verstoringen af. Bijlage 2 - waarvan weer specifiek bijlage 6 - belicht de stand van zaken rond de risicobeheersing.

Vijf kernrisico's vragen de komende periode aandacht:

1. *Budgetoverschrijding Technisch Ontwerp*
De kosten van het ontwerp worden periodiek geraamd en de ramingen gecontroleerd door een onafhankelijk kostendeskundige. Dit leidde in voorgaande ontwerpfasen tot een aantal bezuinigingsrondes. Bezuinigingen bij afronding van het Technisch Ontwerp zijn echter niet uitgesloten. Omdat deze in de TO fase bewerkelijk zijn, kan dit ten koste gaan van de voortgang.
2. *Geen geldige inschrijving binnen budget bij de aanbesteding*
De bouwmarkt is grillig; een rechtstreeks gevolg van de situatie in de wereld. De investeringsraming houdt rekening met aanhoudende prijsontwikkelingen conform prognoses van de BDB. We kunnen evenwel worden verrast door nóg hogere bouwpijstijgingen of marktverstoringen tijdens de bouw. Een risico is dat we bij de

aanbesteding geen geldige inschrijving krijgen binnen budget. We proberen er dan via onderhandeling alsnog met inschrijvende aannemers binnen budget uit te komen. Juridisch bereiden we dit scenario voor.

3. *Overschrijding budget voor meer- en minderwerk tijdens de uitvoering*

Na de aanbesteding ligt een groot deel van de risico's bij de aannemer. Toch is tijdens de uitvoering 'meer- en minderwerk' gebruikelijk. We sturen erop dat het budget hiervoor niet wordt overschreden. Zo is belangrijk dat het contract met de aannemer geen fouten of omissies bevat. Een aannemer kan zich in uitzonderlijke situaties beroepen op overmacht. Bijvoorbeeld als onderaannemers niet kunnen leveren of voorgeschreven technische oplossingen niet mogelijk blijken. Kleine problemen vangen we op binnen onze reserve, maar dat geldt niet voor exceptionele risico's als het tijdelijk moet stilleggen van de bouw. De kans op dergelijke calamiteiten is echter klein.

4. *Hogere rente tijdens exploitatie*

De investeringskosten worden annuïtair afgeschreven over 40 jaar. Gerekend wordt met de interne rekenrente (ROP), die jaarlijks wijzigt. Bij het opstellen van vastgoedexploitaties voor nieuwbouw en renovatie werd eerder uitgegaan van de actuele ROP. Bij dalende rentes was dit een veilig uitgangspunt. Bij de huidige stijgende rentes is de actuele ROP geen realistisch uitgangspunt meer voor de rente in het startjaar van de exploitatie. In de geactualiseerde VEX blijven we uitgaan van een rekenrente van 1,9%. Dit percentage gold bij de start van het project tijdens de kredietaanvraag in 2020. De 1,9% is 0,35% hoger dan de huidige ROP (staat op 1,55%). Of deze toeslag voldoende is, is op dit moment moeilijk te beoordelen. Op dit moment zijn door concern-financiën geen ramingen of richtlijnen vrijgegeven op basis waarvan in projecten zoals deze kan worden geanticipeerd op een verwacht hogere ROP. Met concern-control hebben we vastgesteld (april 2023) dat de 1,9% op dit moment een reële aanname is voor de ROP in 2027. Maatgevend wordt de interne rekenrente bij de start van de exploitatie (2027). Een rekenrente hoger dan 1,9% geeft dan een negatief effect op de VEX. Zodra duidelijk wordt dat dit zich voordoet vóór de start van de exploitatie, doen we een voorstel voor aanvullende dekking.

5. *Financiële tegenslagen in de exploitatie van VRIJDAG*

VRIJDAG is het resultaat van een fusie; de strategische heroriëntatie is zo goed als afgerond. Concerncontrol van onze gemeente heeft in 2020 de verwachte ontwikkelingen in de begroting van VRIJDAG getoetst en daarbij enkele aandachtspunten c.q. risico's benoemd. Door de begroting van VRIJDAG de komende jaren te (blijven) monitoren verwachten we het risico op financiële tegenvallers te beperken. In onze kadernota Weerstandvermogen 2016 is vastgelegd dat we bij bijzondere projecten die een krediet van enige omvang vereisen, een second opinion vragen. Bij onderhavig project is hier destijds invulling aangegeven door externe specialisten te betrekken bij het opstellen en beoordelen van de startbegroting voor VRIJDAG in de nieuwe situatie. In de aanloop naar de ingebruikname van de nieuwe locatie toetsen we de exploitatiebegroting van VRIJDAG wederom intern. Bij het opstellen en monitoren 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.

Begrotingswijzigingen

Begrotingswijziging Investerings 2023

Kredietvraag herontwikkeling locatie St. Jansstraat/herhuisvesting VRIJDAG

Betrokken directie(s)	Vastgoedbedrijf
Titel Raads- / Collegevoorstel	Kredietvraag herontwikkeling locatie St. Jansstraat/herhuisvesting VRIJDAG
Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad
Incidenteel / Structureel	Incidenteel
Looptijd	2023
Soort wijziging	Investering

Financiële begrotingswijziging

Bedragen x 1.000 euro

Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
03 Vitaal en Sociaal	03.5 - Cultuur	Dir. Vastgoedbedrijf	I	12.692	0	12.692
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				12.692	0	12.692

Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging

Verhoging van het uitvoeringkrediet van € 37.408.000,- met € 12.692.000,-. Het totale krediet voor dit project komt daarmee op € 50.100.000,-;

Begrotingswijziging 2023
Kredietvraag herontwikkeling locatie St. Jansstraat/herhuisvesting VRIJDAG

Betrokken directie(s) **Vastgoedbedrijf**
Naam voorstel **Kredietvraag herontwikkeling locatie St. Jansstraat/herhuisvesting VRIJDAG**
Besluitvorming (orgaan + datum) **Raad**
Incidenteel / Structureel **Incidenteel**
Soort wijziging **Exploitatie**

Financiële begrotingswijziging		Bedragen x 1.000 euro							
Programm	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.
01 Economie en Ruimte	01.1 Economie en Werkgelegenheid	Dir. SO Ontwikkeling en Uitv.	I	-197	0	197	197		0
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				-197	0	197	197	0	0

Inhoudelijk toelichting op de begrotingswijziging

De incidentele vrijval 2023 (€ 197.126,-) uit de eindcalculatie Grote Markt oostzijde/Groninger Forum toe te voegen aan de bekleemde reserve materiële vaste activa VRIJDAG

Overige consequenties

N.v.t.

Vervolg

Na vaststelling van het Definitief Ontwerp voor de herontwikkeling St. Jansstraat/ Herhuisvesting VRIJDAG kon april jl. de uitgebreide Wabo-procedure voor de sloop, ver- en nieuwbouw worden opgestart. Komende zomer verhuizen de activiteiten van VRIJDAG aan de St. Jansstraat naar de Studio Akkerstraat, waar zij vanaf augustus het cursusaanbod opstart. VRIJDAG blijft aan de Akkerstraat gehuisvest tot de sloop- en bouwwerkzaamheden aan de St. Jansstraat zijn afgerond en het nieuwe pand gereed is. Dit is naar verwachting november 2026. Overzicht traject tot aan oplevering:

Mijlpalen project herinrichting St. Jansstraat/ herhuisvesting VRIJDAG	
April 2023	Indienen aanvraag uitgebreide Wabo-procedure
Augustus 2023	Betrekken tijdelijke huisvesting Akkerstraat
September 2023	Start sloopwerkzaamheden
Najaar 2024	Start bouwwerkzaamheden
Voor de zomer 2026	Oplevering
Najaar 2026	Ingebruikname

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Dit raadsvoorstel is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.