Routeformulier college

gemeente harderwijk

Onderwerp:	Renovatie voormalige officiersmess terrein Kranenburg-Noord

NIET INVULLEN	
Registratienummer:	02430000035165 / 02430000286150
Paraaf secretaris:	

Algemeen	
Datum:	13 januari 2022
Opsteller:	A. Koopmans
Telefoon:	0341 411 245
Domein	Ruimte
Domein directeur	Marleen Bijker

Tekst voorstel openbaar:	ja
Eventuele uitzonderingen:	
Indien niet openbaar, redenen:	
Is het voorstel inhoudelijk besproken met de portefeuillehouder:	ja
Met wie is overleg gepleegd en wat is het resultaat:	Financieel adviseur MIZ: akkoord Adviseur gebouwenbeheer MIZ: akkoord Beleidsadviseur Cultuur: akkoord

College	
Portefeuillehouder:	Wethouder De Jong
Is het een besluit ingevolge de WKPB:	nee
Begrotingswijziging:	nee
Op lijst ingekomen stukken:	nee
Wijziging productraming:	nee
Vindt er communicatie over het besluit plaats? Zo ja, hoe?	

Raad	
Gewenste datum in commissie:	
Naam commissie:	Commissie Samenleving
Gewenste datum in raad:	

Voorstel aan college

Nummer:	02430000035165
Datum:	13 januari 2022
Opsteller:	A. Koopmans
Portefeuillehouder:	Wethouder De Jong
Onderwerp:	Renovatie voormalige officiersmess terrein Kranenburg-Noord

Het college van B&W besluit:
De renovatie van de voormalige officiersmess op het terrein Kranenburg-Noord, voor wat betreft het aanvullend benodigde krediet en de daarbij behorende jaarlijkse kapitaallasten, alsmede voor benodigde subsidiëring van Stichting Mess, in 2022 aan te melden voor behandeling bij de kadernota 2023-2026 voor de in de financiële bijlage bij dit voorstel genoemde bedragen.

Inleiding
Aanleiding
Eind 2020 is de gemeente eigenaar geworden van het voormalige kazernecomplex ‘Kranenburg-Noord’. Op dit terrein is onder meer gesitueerd de voormalige officiersmess. Deze wordt op dit moment (anti kraak) gebruikt door de Stichting MESS Harderwijk (een onafhankelijke cultuurorganisatie, indertijd gestart door Stichting Underground Harderwijk).

In het kader van de aankoop van het terrein Kranenburg-Noord hebben zowel uw college als de gemeenteraad kenbaar gemaakt de voormalige mess te willen behouden en te willen verhuren aan Stichting MESS Harderwijk (hierna te noemen ‘de Stichting’). In dit kader heeft de gemeenteraad, op basis van een daartoe ingediend amendement, al eerder besloten een bedrag van € 24.010,- beschikbaar te stellen voor de herinrichting van de buitenruimte.

De staat van onderhoud van de mess is slecht. Om het pand/gemeentelijk monument te kunnen behouden en verhuren is op z’n minste groot bouwkundig onderhoud nodig. In dit kader heeft uw college op 8 juni 2021 besloten voorbereidingen te starten voor een renovatie van de voormalige officiersmess; het betreffende collegevoorstel van 25 mei 2021 maakt als bijlage 1 deel uit van dit voorstel. Aanvullend hierop heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 8 juli 2021 besloten voor de aan de renovatie verbonden voorbereidingskosten een krediet beschikbaar te stellen van € 175.000,-, inclusief niet verrekenbare btw.

Inmiddels zijn de voorbereidingen van de voorgenomen renovatie in volle gang, waarbij sprake is van een nauwe samenwerking tussen de Stichting als gebruiker en de gemeente als eigenaar. In overleg tussen partijen is – als deskundige en ‘verbinder’ – in de arm genomen de heer M. Robbers van adviesbureau Schipper Bosch te Amersfoort. Dit bureau is gespecialiseerd in gebieds- en projectontwikkeling en heeft ruime ervaring met de transformatie van bestaande gebouwen, die vaak bijzonder zijn door hun ligging, architectuur en/of historie. Als bij dit project te betrekken architect is door partijen het vertrouwen uitgesproken in HOH architecten te Amsterdam. Voor het overige zal dit project zoveel als mogelijk in ‘eigen beheer’ worden uitgevoerd, dat wil zeggen met de inschakeling van de deskundigheid vanuit Meerinzicht.

Door HOH architecten is een voorlopig ontwerp opgesteld, met als uitgangspunt het behouden en versterken van de historische karakteristieken van het gebouw. Het ontwerp gaat onder meer uit van de volgende te realiseren functies: een ontmoetingsruimte (te gebruiken voor ondergeschikte horeca, dansavonden, lezingen, optredens, etc.) met (semi)professionele keuken, het behoud van de zogenaamde generaalsbar, een tentoonstellingsruimte, een werkruimte met flexplekken, vergaderruimten, atelierruimten en een werkplaats.

Ook een passende inrichting van de directe omgeving van het gebouw maakt, met aan te leggen terrassen en tuinen, onderdeel uit van de renovatie en is als zodanig ook uitgewerkt in het genoemde Voorlopig Ontwerp. Het door HOH architecten opgestelde Voorlopig Ontwerp maakt als bijlage 2 (vertrouwelijk) deel uit van dit voorstel.

Genoemd Voorlopig Ontwerp heeft de instemming van zowel het bestuur van de Stichting als van de gemeentelijke vertegenwoordigers. Ook is het plan gepresenteerd in het Stedenbouwkundig Beraad; de commissie is op hoofdlijnen zeer positief over de zorgvuldige restauratieve aanpak en heeft nog een aantal aandachtspunten meegegeven voor de verdere uitwerking van het plan.

Het gepresenteerde Voorlopig Ontwerp gaat verder dan het oorspronkelijke restauratieplan (= basisvariant, voornamelijk gebaseerd op de uitvoering van groot onderhoud en uitgaande van behoud van de huidige indeling). De doorrekening van dit plan, bestaande uit een kostenraming op hoofdlijnen welke in opdracht van de gemeente is uitgewerkt door een onafhankelijk adviesbureau, komt dan ook uit op een fors hogere investering dan waarvan in eerste instantie is uitgegaan. Het oorspronkelijke plan gaat uit van een investering van € 935.000,- en jaarlijkse kapitaallasten van € 38.700,-. Hiermee is in de begroting ook rekening gehouden. Het nu voorgestelde plan, uitgaande van een volledige restauratie van de binnen- en buitenzijde van het pand, kent een geraamde investering van ca. € 3.300.000,-. De hieraan verbonden financiële consequenties zijn hierna nader uitgewerkt bij het onderdeel ‘Financiën’.

Kader
Exploitatie en beheer gemeentelijke gebouwen.

Alternatieven
Als alternatief kan worden genoemd de uitwerking van het oorspronkelijke plan (de basisvariant), voornamelijk gebaseerd op de uitvoering van groot onderhoud. Vanwege gestegen loon- en materiaalkosten is de verwachting dat hiermee een investering van tussen de 1 en 1,3 miljoen euro zal zijn gemoeid. Dat is hoger dan het oorspronkelijk geraamde en in de begroting opgenomen bedrag, maar fors lager dan de investering die nodig is voor uitvoering van het nu voorgestelde restauratieplan. Gelet op de extra kwaliteitsimpuls en de hierna onder 1.1 t/m 1.3 genoemde argumenten geven wij hieraan echter niet de voorkeur.

Beoogd effect
Het beschikbaar krijgen van het voor renovatie van de voormalige officiersmess op het terrein Kranenburg-Noord benodigde aanvullende krediet.

Argumenten
1.1 Het oorspronkelijk voorgestelde restauratieplan, de basisvariant, gaat uit van c.q. is voornamelijk gebaseerd op de uitvoering van groot onderhoud. Concreet betekent dit, dat er aan de binnen- en buitenkant van het pand niets wijzigt, maar dat hieraan zodanig onderhoud wordt uitgevoerd dat het pand de komende 10 á 15 jaar geschikt is en verhuurd kan worden voor het huidige gebruik door de Stichting. Dit plan voorziet niet in een herinrichting van het gebouw en/of het toevoegen van extra functies en is daarmee in die zin ook niet toekomstgericht. Ook voorziet dit plan uitsluitend in het vervangen en/of reviseren van de bestaande elektrische installaties en niet in een verduurzaming van het pand.
1.2 Het nu voorgestelde renovatieplan gaat uit van een totale renovatie van de binnen- en buitenzijde van het pand en zijn directe omgeving. De bestaande historische karakteristieken worden versterkt en het pand zal qua inrichting en toevoeging van functies toekomstbestendig zijn. Bij de plannen is ook rekening gehouden met de functie van het gebouw in zijn toekomstige omgeving en het zal meer dan nu een centrale buurtfunctie krijgen. Hiermee kan de exploitatie van het gebouw geoptimaliseerd worden.

Een ander belangrijk aspect is dat het pand volledig verduurzaamd zal worden, waaronder begrepen het volledig vervangen van de W- en E installaties. Uitgangspunt qua energieverbruik is energielabel A. Met het nu voorgestelde renovatieplan wordt dan ook een extra kwaliteitsimpuls aan het gebouw en de exploitatie daarvan gegeven.

1.3 Het nu voorliggende plan heeft de instemming van zowel de gebruiker, Stichting Mess Harderwijk, als de eigenaar, de gemeente. Het pand zal na renovatie aan de Stichting worden verhuurd, één en ander – conform gemeentelijk beleid – tegen een marktconforme huurprijs. In dit kader heeft de Stichting ook aangegeven met de voorgestelde inrichting en toevoeging van functies de exploitatie van het pand te kunnen verbeteren/optimaliseren en nog meer dan nu haar doelstelling te kunnen verwezenlijken (het zijn van een culturele broedplaats en daarmee ruimte bieden aan een verscheidenheid aan creatieve en culturele bedrijvigheid, zodat door de mix van de verschillende (kunst)disciplines en startende ondernemers op weg naar volwassenheid, in deze informele en laagdrempelige omgeving onverwachte samenwerkingsvormen kunnen ontstaan die kunnen leiden tot innovaties). Daarnaast heeft de Stichting, binnen het kader van de voorgenomen herontwikkeling van het aangrenzende terrein, toegezegd mee te willen denken over en mee te willen werken aan het vergroten van de buurtfunctie door gebruik van het pand voor nog nader uit te werken buurtactiviteiten. Hiermee is overigens bij het opstellen van het voorlopig ontwerp al rekening gehouden.

1.4 De overige argumenten voor renovatie van de voormalige officiersmess zijn nader uitgewerkt in het collegevoorstel van 25 mei 2021, welke als bijlage 1 deel uitmaakt van dit voorstel.

1.5 Met uw besluit de renovatie van de voormalige officiersmess in 2022 aan te melden voor behandeling bij de kadernota 2023-2026 is, conform de daarover intern vastgelegde definities, sprake van een ‘Bestuurlijke verplichting’ (= de aanmelding van onderwerpen, waarvan het bestuur (college en/of raad) na vaststelling van de vorige kadernota *expliciet* heeft besloten die onderwerpen te willen betrekken bij de nieuwe, eerstvolgende kadernota).

1.6 Voor de nadere uitwerking van het voor renovatie benodigde aanvullende krediet en de daaraan verboden financiële consequenties wordt u verwezen naar het onderdeel ‘Financiën’, met de daarbij behorende (vertrouwelijke) financiële bijlage.

Omgevingswet

Het op basis van dit voorstel door uw college te nemen besluit heeft geen gevolgen v.w.b. de omgevingswet en/of invloed op de fysieke leefomgeving.

Financiën

De kosten voor het uitvoeren van het oorspronkelijke renovatieplan (basisvariant) zijn geraamd op een bedrag van € 934.097,59, exclusief btw. Deze kosten bestaan voor een bedrag van € 143.577,95, exclusief btw, uit voorbereidingskosten en voor een bedrag van € 790.937,84, exclusief btw, uit bouw- aanneem-kosten. De hieraan verbonden jaarlijkse kapitaallast bedraagt € 38.700,- en is als zodanig in de begroting opgenomen. Inmiddels is hiervan een bedrag van € 175.000,-, inclusief niet verrekenbare btw en met een jaarlijkse kapitaallast van € 4.375,-, beschikbaar gesteld voor dekking van de voorbereidingskosten.

Zoals hiervoor is aangegeven komt de doorrekening van het door HOH architecten opgestelde Voorlopig Ontwerp uit op een globale kostenraming van € 3.300.000,-, exclusief btw. Op basis van de in opdracht van de gemeente opgestelde kostenraming bedragen de totale renovatiekosten ca. € 3.100.000,-, exclusief btw. (bouwkosten ca. € 2.465.000,- en installatiekosten ca. € 635.000,-). Rekening houdend met een aantal pm- en onvoorziene kosten worden de totale renovatiekosten geraamd op € 3.300.000,-, exclusief btw. De opgestelde kostenraming/begroting maakt als bijlage 3 (vertrouwelijk) deel uit van dit voorstel.

Genoemd bedrag van € 3.300.000,- exclusief btw, kent een jaarlijkse geraamde kapitaallast van afgerond € 127.200,-. De kapitaallast is berekend op basis van de componentenmethode conform de nota waardering en afschrijving 2019. Ten opzichte van de oorspronkelijke kostenraming betekent dit dat de kapitaallasten gaan toenemen met een bedrag van € 88.500,-. Voor het voorstel tot dekking van deze extra kapitaallast wordt u verwezen naar de financiële bijlage, welke als bijlage 4 (vertrouwelijke) deel uitmaakt van dit voorstel. Aanvullend kan worden opgemerkt dat nog nader onderzoek zal worden gedaan naar het verkrijgen van mogelijke investeringssubsidies.

Zoals hiervoor is aangegeven zal het pand na renovatie marktconform aan de Stichting worden verhuurd. De verwachting is dat de Stichting niet de volledige huurprijs zal kunnen betalen en hiervoor bij aanvang derhalve een aanvullende subsidiering van ca. € 45.000,- per jaar nodig zal zijn. Wij adviseren u ook dit bedrag aan te melden voor behandeling bij de kadernota 2022-2026. Overigens zal hierbij ook een ‘link’ worden gelegd met de (in procedure zijnde) Cultuurnota, op basis waarvan de Stichting is gevraagd een inhoudelijk plan/programma op te stellen.

Wij stellen u voor de renovatie van de voormalige officiersmess op het terrein Kranenburg-Noord, voor wat betreft het aanvullend benodigde krediet en de daarbij behorende jaarlijkse kapitaallasten, alsmede voor benodigde subsidiëring van Stichting Mess, in 2022 aan te melden voor behandeling bij de kadernota 2023-2026 voor de in de vertrouwelijke financiële bijlage bij dit voorstel genoemde bedragen.

Duurzaamheid
De gemeente stelt duurzaamheidseisen aan de renovatie die zijn gebaseerd vanuit haar duurzaamheids-beleid en die zijn vertaald naar de beoogde aanpassingen in de voormalige officiersmess. Per duurzaamheidsthema worden de minimale prestatie-eisen benoemd waar bij de renovatie van de voormalige mess aan moet worden voldaan. Hierbij wordt per aspect een vereist minimaal niveau aangegeven. Daarnaast wordt een aanvullend niveau weergegeven; dit betreft het niveau waar vanuit de gemeente Harderwijk extra ambities mee worden ingevuld.

Communicatie
Over het in dit voorstel geformuleerde collegebesluit zal geen externe communicatie plaatsvinden.

Bijlagen.
1. Collegevoorstel 26 mei 2021.
2. Voorlopig Ontwerp (vertrouwelijk).
3. raming (vertrouwelijk).
4. Financiële bijlage (vertrouwelijk).