Gemeente Gouda

# *raadsvoorstel*

afdeling
Cultuur, vastgoed en ontwikkeling

steller
A.A. Goudzwaard

gouda
12 september 2023

dossiernummer
7486

telefoon
0681134820

onderwerp
Herbestemming stadhuis: definitief ontwerp

## Gevraagd besluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad van de gemeente Gouda voor te besluiten:

1. Het plan voor de herbestemming van het stadhuis vast te stellen waarin de uitwerking van het thema ‘eigenzinnig samenleven’ en de functies inspireren, vieren en ontmoeten centraal staan;
2. Het beschikbare budget:
    a) Van de 60 miljoen voor de verduurzaming van het gemeentelijk vastgoed 3,8 miljoen beschikbaar te stellen voor de verduurzaming van het stadhuis;
    b) De 5 miljoen uit de programmabegroting 2023-2026 beschikbaar te stellen voor het toegankelijk maken en de herbestemming van het stadhuis.
3. Het investeringsbudget beschikbaar te stellen en de daarmee samenhangende kapitaallasten ten laste te brengen van de algemene middelen voor gebouw gerelateerd restauratie en onderhoud van 4,6 miljoen;
4. In te stemmen met de randvoorwaarden voor het oprichten van de toekomstige stichting, zoals verwoord in het governance-advies van de kwartiermaker;
5. De verwachte aanloopkosten groot € 650.000 over de eerste drie jaar 2024-2026 (dat is gemiddeld circa € 217.000 per jaar) ten laste te brengen van de algemene middelen;
6. Kennis te nemen van de nu verwachte benodigde exploitatiesubsidie, op basis van bekende cijfers en aannames, ter ondersteuning van de business case en ter invulling van het geambieerde cultuur- en educatieprogramma (functie inspireren);
7. Kennis te nemen van de verplichting tot geheimhouding ten aanzien van de investeringsbegroting (bijlage 3.1.1) en de exploitatiebegroting (bijlage 3.2.1) op grond van artikel 87 Gemeentewet en deze stukken onder geheimhouding voor de raadsleden ter inzage leggen.

## Toelichting

### 1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

**Aanleiding**
Met de tussentijdse beëindiging van de huurrelatie met Teka Groep per 15 april 2021 jl. is het stadhuis vrijgekomen voor een nieuwe invulling. Over deze contractontbinding is de raad op 6 april 2021 geïnformeerd. Het college besloot op 11 mei 2021 samen met de stad een verkenning te doen naar een passende herbestemming van het stadhuis. De ambitie is om het stadhuis een sterkere maatschappelijke betekenis te geven opdat er meer verbinding ontstaat met de stad. Op 16 juni 2021 zijn door de raad de aangescherpte uitgangspunten voor de herbestemming vastgesteld en is ingestemd met het procesvoorstel om te komen tot de herbestemming van het stadhuis. Het participatieproces is breed opgezet. Het stadhuis vormt het hart van de stad en is

een topmonument binnen het nationaal erfgoedlandschap. De herbestemming is daarom van betekenis voor alle inwoners van Gouda en daarbuiten. Het verkrijgen van nader inzicht in de maatschappelijke betekenis en de publieke waarde van deze plek en dit gebouw zijn een belangrijke bouwsteen voor de toekomstige invulling. Er is input opgehaald bij inwoners, ondernemers en een klankbordgroep met nationale en lokale experts. Met ruim 700 respondenten heeft dit op 2 november 2021 geleid tot een houtskoolschets 'Herleving Stadhuis Gouda'. In de houtskoolschets staat beschreven hoe de herbestemming vorm krijgt door:

- Ontmoeten: een laagdrempelige publieksfunctie
- Inspireren: een artistiek-culturele functie
- Vieren: een ceremoniële functie

De houtskoolschets is op 26 oktober 2021 vastgesteld door het college. De raad heeft in haar vergadering van 9 december 2021 kennis genomen van deze schets, en hierbij geen nadere wensen en bedenkingen ingediend. Daarna is gewerkt aan de uitwerking van de houtskoolschets naar een kernconcept en ruimtelijke visie voor het stadhuis. Voor het inhoudelijk concept is een werkbijeenkomst geweest met de raad op 23 mei 2022. In deze werkbijeenkomst is breed draagvlak uitgesproken voor het concept en is gevraagd om een financiële doorrekening. Tijdens de werkbijeenkomst met de raad op 22 juni 2022 zijn twee ambitieniveaus gepresenteerd, primair gerelateerd aan de verduurzamings- en toegankelijkheidsmaatregelen. Het zogenoemde scenario Brons en Goud.

De raad heeft op 19 oktober 2022 ingestemd met het kernconcept en de ruimtelijke visie voor het stadhuis en toestemming gegeven aan het college voor het uitwerken van het gouden scenario voor de verduurzaming en toegankelijkheidsmaatregelen van het stadhuis op basis van de toen berekende investeringsopgave en de destijds verwachte benodigde exploitatiesubsidie. Daarbij heeft de raad ingestemd met het voornemen een stichting op te richten voor de toekomstige exploitatie. De unaniem aangenomen motie om binnen de stichting te komen tot een divers en inclusieve samenstelling met een afspiegeling van de Goudse samenleving maakt hier deel vanuit. Tijdens de 'knoppensessie' op 22 juni 2022 is verder de wens uitgesproken om een cultuur- en educatieprogramma uit te werken. De kosten voor verduurzaming en toegankelijkheid komen voor rekening van de gemeente, als vastgoedeigenaar.

Afgelopen periode is gewerkt aan de uitwerking van het gouden scenario voor de herbestemming van het stadhuis. In april 2023 is de raad op de hoogte gebracht over de voortgang van het ontwerpproces en de op te richten stichting. Ondertussen is er inzicht in de resultaten van verschillende onderzoeken:

1. **Vastgoed:** Input vanuit de onderzoeken voor het ontwerp van de herbestemming én de restauratiebehoefte van het stadhuis:
   - Uitwerking van de ruimtelijke visie tot een definitief ontwerp (bijlage 1)
   - Asbestinventarisatie (bijlage 2.4)
   - Onderzoeken interieur: conditie interieur van alle ruimtes (restauratiebehoefte) en brandveiligheid (bijlage 2.3)
   - Onderzoeken exterieur: het natuursteen van de westgevel (restauratiebehoefte), het glas in lood (restauratiebehoefte én verduurzaming) de leibedekking van het dak, en archeologisch onderzoek rondom de haalbaarheid van de mogelijkheid naar gasloos door gebruik van bodemwarmte. (bijlage 2.5)
   - Bodemonderzoek: archeologisch onderzoek met boringen rondom de haalbaarheid van de mogelijkheid naar gasloos door gebruik van bodemwarmte (bijlage 2.8)

2. **Concept & Governance:** Inzichten vanuit het kwartiermakerschap ten aanzien van de in lijn met eerdere raadsbesluitvorming op te richten stichting van het stadhuis:
    - Voorbereiden van oprichting van stichting met het bijbehorende routeplan, de uitwerking van het governancemodel (raad-van-toezichtmodel) en de inrichting van de Raad van Toezicht en het bestuur (directeur-bestuurder), inclusief het wervingsproces en de borging van het thema diversiteit; (bijlage 4)
    - Inzichten vanuit verkennende gesprekken met relevante spelers die invloed hebben op het beoogd gebruik en daarmee het bouwkundig ontwerpproces; (bijlage 4)
    - Op basis van een notitie van Museum Gouda uit juli 2022: uitwerking van het onderdeel ‘inspireren’ met onderwijsprogramma’s en een cultureel stadsprogramma rondom samenleven en burgerschap (zie bijlage 5)
    - Input voor de exploitatieprognose vanuit de kwartiermaker en verkennende gesprekken ten aanzien van de organisatie invulling (incl. passende personeelsformatie) van de op te richten stichting. (bijlage 3.2)

Deze nieuwe inzichten en opgedane kennis hebben geleid tot een definitief ontwerp. In het ontwerp komt op de begane grond een horecavoorziening en begint het inspireren; de entreegebieden staan in verbinding met de markt. Op de verdiepingen komen werkplekken, ruimtes om te vergaderen en bijbehorende faciliteiten; ook komen er kunstinstallaties over samenleven. In de huidige sterzaal blijft ruimte om te vergaderen of (zakelijke) bijeenkomsten te organiseren. De uitwerking van het ontwerp (het definitief ontwerp) en onderzoeken zijn opgenomen in bijlage 1 en 2. Op basis van het definitief ontwerp is een nadere uitwerking gemaakt van de investerings- en exploitatiebegroting, de samenvatting van deze business cases zijn opgenomen in bijlage 3. De nadere onderbouwing van de financiële stukken (bijlagen 3.1 en 3.2) wordt onder geheimhouding ter inzage gelegd voor raadsleden bij de griffie. De motivering voor het opleggen van de verplichting tot geheimhouding is dat deze stukken bedrijfs- en fabricagegegevens betreffen die vertrouwelijk aan de gemeente zijn meegedeeld, zoals bedoeld in art. 5.1 lid 1 sub c van de Wet open overheid.
Daarnaast is er een governance-advies opgenomen voor de op te richten stichting, inclusief de borging van het thema diversiteit (motie d.d. 19 oktober 2022), in bijlage 4.

**Beoogd resultaat**

- Doel van dit raadsvoorstel is om besluitvorming mogelijk te maken en om te kunnen starten met de technische uitwerking van het ontwerp ter voorbereiding van de aanvraag omgevingsvergunning voor de verbouwingswerkzaamheden eind 2023 en daarmee de start van de uitvoering in Q1 2025 zeker te stellen.
- Ook is het doel om de raad te informeren over de meest actuele inzichten over de toekomstige exploitatie, op basis van heden bekende cijfers en aannames en de doorvertaling van het concept naar een cultuur- en educatie programma.
- Het oprichten van de beoogde stichting die verantwoordelijk wordt voor het beheer en de exploitatie van het stadhuis.

# 2 Argumenten

## *1.1 De uitwerking van het inspiratie programma sluit aan bij speerpunt 2 van de cultuurnota voor een groot en breed bereik van cultuur en cultuureducatie (p. 8 Cultuurnota Gouda 2023-2027 Gouda sterker met cultuur!) en de Kadernota Sociaal domein*

In de uitwerking van het concept is, in lijn met de wens vanuit de gemeenteraad, gewerkt aan een aansluitend cultuur- en educatieprogramma, zodat de meer dan 10.000 Goudse kinderen tijdens hun schoolloopbaan het Stadhuis bezoeken. Zo leren ze over hoe we hier met elkaar

samenleven – en over hoe onze voorgangers dit al eeuwen hebben gedaan. Dit onderdeel is opgenomen in de exploitatie. We maken van het Stadhuis een plek waar alle Gouwenaars trots op zijn en naar elkaar luisteren. En een plek waar alle Gouwenaren, ook binnen, zijn geweest. Zo vergroten we de trots op de stad en bevorderen we onderling begrip en verdraagzaamheid. En zo geven we Gouda door. Deze ambities sluiten tevens aan op de doelen van de Kadernota Sociaal domein en de Uitvoeringsagenda Samen Leven.

Vanuit de Toekomstvisie Gouda 2023 werken we aan verdere versterking van ons profiel als een tolerante en inclusieve stad. Samenleven gaat over de manier waarop mensen deelnemen aan de maatschappij en die helpen vormgeven. Binnen de kaders van het concept bevorderen we de verbindingen tussen inwoners van verschillende generaties van samenleven, opvattingen en culturele achtergronden. Dit past ook naadloos in de wens van de raad om het gedachtegoed van Libertum komende tijd op alternatieve wijze verder vorm en inhoud te geven (geamendeerd raadsbesluit d.d. 7 juni 2023).

Met de uitvoering van het concept versterken we bovendien het cultuurhistorisch profiel van Gouda. Het stadhuis is het icoon van Gouda, met een unieke positie op de cultuurhistorische as van de Waag, de Sint Janskerk en Museum Gouda. Het uitvoeren van het concept zorgt voor een aantrekkelijke binnenstad en versterkt het toeristisch, bezoekersaanbod van Gouda. Een ambitie die aansluit bij de strategische aanpak toerisme. Inzet is om de komende tien jaar van een bezoek aan het Stadhuis een ervaring te maken die bijna 300.000 bezoekers aan onze stad niet meer vergeten en doorvertellen. De herbestemming versterkt de cultuurhistorische as en het profiel van Gouda, hetgeen ondersteunend is in de ambitie ons te onderscheiden voor de ‘kwaliteits’ toerist. Dit moet een bredere impuls geven voor de bezoekersaantallen aan alle bezoekersattracties op de cultuurhistorische as en de stad als geheel.

### *1.2 Het integrale ontwerp voor het stadhuis draagt zorg voor behoud en nieuw gebruik van het topmonument. Het stadhuis is van wezenlijk belang voor de stad die Gouda vandaag is. (p.14 bestuursakkoord)*

Gedurende het ontwerpproces zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in conclusies en een investering die horen bij de herbestemming (alles wat nodig is voor de uitvoering van het concept) en een additionele investering die hoort bij de reguliere onderhoudsbehoefte van het pand aan de hand van restauratie en renovatie (alles wat nodig is voor de instandhouding van het topmonument). Hiervoor zijn inmiddels noodzakelijke investeringen in beeld gebracht die normaliter ook in de aankomende actualisatie van het Meerjaren Onderhoudsprogramma Gemeentelijk Vastgoed (2024) zouden worden opgenomen. Deze investeringen waren eerder nog niet in beeld. Voorstel is deze vastgoed gerelateerde onderhoudsingrepen (en kosten) mee te koppelen met het herbestemmingsproject.

Met de uitkomst van de onderzoeksresultaten zijn er een aantal belangrijke inzichten opgedaan rondom de onderhoudsbehoefte voor komende jaren:

1. Er is een brede asbestinventarisatie en op verschillende plekken in het stadhuis is asbest geconstateerd. Dit betekent dat voorafgaand en tijdens de uitvoering van het plan, in lijn met het beleid van de gemeente, alle asbest moet worden verwijderd.
2. De onderzoeken naar het interieur hebben de restauratiebehoefte van alle ruimtes in beeld gebracht. Er is naast de realisatie van het concept conform eerder vastgesteld ruimtelijk plan ook een opgave rondom het (achterstallig) onderhoud van een aantal historische ruimtes.
3. De onderzoeken rondom het exterieur hebben inzicht gegeven in:
    - De westgevel (voorzijde): Er is een vanaf een hoogwerker inventarisatie gedaan van scheurvorming in de gevel. Door roestend ijzer dieper in de gevel loopt de druk op de geveldelen omhoog. Door roestvorming zet de ijzeren verankering van natuurstenen

elementen uit, in sommige gevallen kan hierdoor het gevaar voor vallende delen ontstaan. Dit is een bouwkundig en veiligheidsrisico.

- Het glas in lood: alle glas in lood ramen zijn vanaf een hoogwerker geïnspecteerd, ook in relatie tot de beoogde verbetering van de thermische schil in het plan van verduurzaming. Er is schade geconstateerd aan de glas in lood ramen:
    - 33% van de ramen moet binnen 2 jaar worden vervangen
    - 49% van de ramen moet binnen 10 jaar worden vervangen
    - 18% van de ramen moet binnen 20 jaar worden vervangen
- De leibedekking van het dak: vanaf een hoogwerker zijn is de leien dakbedekking geïnspecteerd. Bij eerdere visuele inspecties vanaf maaiveld is dit niet eerder geconstateerd. Er zijn een aantal leistenen voor petrochemisch onderzoek in het lab geweest. Conclusie uit het onderzoek is dat de leien van het noordwestelijke dakvlak grotendeels 'op' zijn, aanbevolen wordt om deze binnen 5 jaar te vervangen.

Met de uitkomst van het archeologisch vooronderzoek zijn inzichten verkregen voor de best mogelijke locatie om de boringen uit te voeren ten behoeve van de bodem warmte pomp. De conclusie is dat bodemwarmtewisselaars zonder archeologisch vervolgonderzoek kunnen worden geplaatst. Een 1,30 m brede strook langs het gebouw is passend voor de realisatie van de bodemwarmtewisselaars. Voor de Noord-Oostzijde wordt rekening gehouden dat proefsleuven gegraven moeten worden in overleg met afdeling archeologie om raakvlakken met archeologische resten uit te sluiten.

Naast de onderhoudsbehoefte zijn er ingrepen in het gebouw die behoren tot het ontwerp cq het herbestemmingsproject. Het ontwerp hiervoor is uitgewerkt door Van Hoogevest Architecten en is in samenwerking met verschillende partijen o.a. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) en het Gouds adviesorgaan mensen met een beperking (GAB) uitgewerkt. Dit om gedurende het proces de haalbaarheid van de ambities rondom toegankelijkheid en verduurzaming en de monumentale waarden van het pand te blijven toetsen. Met het plan wat er nu ligt realiseren we een toekomstbestendig monument voor de stad. En we zetten in lijn met het bestuursakkoord in op benutting en behoud van erfgoed.

### *1.3 Governance. In de op te richten stichting streven we naar een afspiegeling van de Goudse samenleving, een inclusief en sociaal Gouda waarin iedereen gelijkwaardig is (p. 12 bestuursakkoord)*

De op te richten stichting is verantwoordelijk voor de exploitatie en het dagelijks beheer en (huurdersgerelateerde) onderhoud. De gemeente staat als eigenaar van het stadhuis op gepaste afstand. Afgelopen periode is een kwartiermaker aangesteld als voorloper en voorbereider van de op te richten stichting. De governance geeft nader invulling aan de motie 'Goede afspiegeling stichting vernieuwd stadhuis' (19 oktober 2022) en zorgt dat diversiteit & inclusie in de governance structuur gewaarborgd worden. De aanpak is gebaseerd op relevante input uit de Wet Bestuur & Toezicht Rechtspersonen (WBTR), de Governance Code Cultuur (GCC), de Code Diversiteit & Inclusie (CDI) en de Fair Practice Code (FPC), alsmede op input uit diverse verkennende gesprekken met lokale partijen, vertegenwoordigers van cultuur, erfgoed, commercie in en buiten Gouda.

Op basis van een inventarisatie door de kwartiermaker is een notitie opgesteld rondom de governance van de toekomstige stichting. In bijlage 4 zijn de doelstellingen van de stichting, het governancemodel (raad-van-toezichtmodel) en de verantwoordelijkheden en conceptprofielen van de Raad van Toezicht en het bestuur (de directeur-bestuurder) uitgewerkt. Daarnaast zijn organisatiescenario's verkend voor de invulling en uitwerking van de verschillende gebruikersfuncties en is de rol van Gemeente Gouda in de governance van de stichting –

conform de hiervoor benoemde Wet Bestuur & Toezicht Rechtspersonen en codes – benoemd. Tenslotte is de conceptplanning (het routeplan) weergegeven voor het oprichten van stichting, de verdere uitwerking van het inhoudelijk concept, het opzetten van organisatie en samenwerkingen en de nadere ontwikkeling en realisatie van het onderdeel inspireren. Deze planning hangt samen met de planning voor de uitwerking en realisatie van het technisch ontwerp van het gebouw.

De stichting gaat een huur- en beheerovereenkomst aan met de gemeente Gouda. In deze huur- en beheerovereenkomst worden rollen, taken en verantwoordelijkheden tussen de gemeente als verhuurder en de stichting als huurder vastgelegd. Vanuit het perspectief van good governance nemen vertegenwoordigers van Gemeente Gouda geen zitting in de RvT. De gemeente kan wel op andere manieren betrokken zijn bij de governance van de stichting, bijvoorbeeld in het wervingsproces van de RvT-leden (goedkeuring op profielschetsen) en in het geval van statutenwijziging, ontbinding, fusie en/of opsplitsing van de stichting. De manier waarop de gemeente hierin betrokken is staat beschreven in bijlage 4 (onder punt 4) en dient ter opname voor de statuten. De conceptovereenkomsten en -statuten worden ter zijne tijd aan het college voorgelegd. Naast de huurovereenkomst en de statuten kan de gemeente sturen via de afspraken in de subsidiebeschikking.

### *1.4 Met de herbestemming zijn we een voorbeeld voor hoe je een topmonument uit de middeleeuwen verduurzaamt met inachtneming van de cultuurhistorische waarde (p. 8 Bestuursakkoord)*

In een eerste energieanalyse van het stadhuis staat beschreven hoe aan de hand van verschillende maatregelen tot de verduurzaming van het stadhuis kan worden gekomen. Deze eerste analyse is een weging van cultuurhistorische waarden en kansen die er liggen om het stadhuis te verduurzamen. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) heeft, samen met provincies en gemeenten, de opdracht de verduurzaming van monumenten in Nederland te stimuleren. In de Routekaart Verduurzaming Monumenten zijn overkoepelende afspraken door de erfgoedsector vastgelegd. Hierin staat de ambitie opgenomen om de CO2-uitstoot van de Nederlandse monumenten in 2030 met 40% te hebben gereduceerd. Daarbij is het de Goudse ambitie om 55% CO2 uitstoot in 2030 te hebben gerealiseerd en CO2 neutraal en aardgasloos te zijn in 2040.
Met de keuze voor het gouden scenario heeft het projectteam gewerkt aan de opgave om rondom verduurzaming te onderzoeken hoe ver we kunnen komen met de verduurzaming en energiereductie van het stadhuis. Daarbij is continu de afweging gemaakt in hoeverre de maatregelen vanuit het onderzoek aansluiten bij de cultuurhistorische waarden van het gebouw en in hoeverre dit invloed heeft op de ambitie van het college om een energiereductie te realiseren van 52%. Hierbij is uitgegaan van de volgende aanpak:

1. Behouden wat goed is
2. Ingrijpen waar mogelijk; minimale beroering van de vloeren voor installaties
3. Alleen duurzame toevoegingen; laagtemperatuurverwarming
4. Benutten kansen naar aardgasloos en de omgeving; bodemgekoppelde warmtepomp

De volgende wensen en eisen zijn meegenomen in het schetsontwerp:

- Gezondheid: er is nu geen ventilatie in alle ruimten aanwezig, er is behoefte aan gegarandeerd frisse lucht in de gebruiksruimten;
- Gebruikskwaliteit: er is een beperkte temperatuurregeling, er is behoefte aan een individuele ruimteregeling in verband met het diverse gebruik van de ruimtes
- Toekomstwaarde: het toepassen van maatregelen om het monument toekomstbestendig te maken waarbij we het bouwhistorisch onderzoek als uitgangspunt nemen

Vanuit deze ambitie, evenals het Klimaatakkoord, is het nodig om het gebouw te verduurzamen. Dit betreft de gebouwschil en de installaties: de ventilatie, de regeling van de verwarming en de noodzakelijke aanpassingen vanuit de beoogde programmering. Afgelopen periode is archeologisch onderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek op de Markt uitgevoerd om te onderzoeken of en waar de bodemlussen voor de warmtepomp kunnen worden gerealiseerd om naar een gasloos topmonument te gaan. Op basis van dit onderzoek is gebleken dat verwarming en koeling van het gebouw middels een bodemgekoppelde warmtepomp kansrijk is. Op basis van deze onderzoeken worden tijdens de technische uitvoering, onder begeleiding van archeologen, proefsleuven en eventueel diepere boringen uitgevoerd, deze inzichten zijn richtinggevend bij het uitwerken van het plan.

Op basis van het definitief ontwerp van Adviesbureau DWA kan worden geconcludeerd dat de ambitie van 52% CO2 reductie en een gasloos stadhuis technisch haalbaar is. Het blijft een aandachtspunt in de technische uitwerking dat dit gebeurt met inachtneming en weging van de cultuurhistorische en archeologische waarden.

### *1.5 Met het ontwerp werken we aan de ambities ten aanzien van toegankelijkheid om het VN-verdrag inclusie te implementeren. (p.12 Bestuursakkoord)*

In het bestuursakkoord is verduurzaming van vastgoed en het stimuleren van inclusie en diversiteit een majeure opgave. In de ruimtelijke visie is reeds opgenomen hoe de lift, navigatie, bewegwijzering, het openen van deuren en voldoende verkeersruimte wezenlijk onderdeel waren van het plan. Er komt een nieuwe, toegankelijke toiletgroep op de begane grond, die -in lijn met de gedane toezegging aan de gemeenteraad- genderinclusief wordt vormgegeven. In de uitwerking van het ontwerp heeft het GAB meegedacht en is er op basis van experimenten uitgeprobeerd of het ontwerp voldoet aan de vraag. Op basis van deze inzichten en gesprekken wordt een afweging gemaakt tussen de gebruikservaringen, de cultuurhistorische waarde van het rijksmonument, en het huidige bouwbesluit. In deze weging wordt altijd rekening gehouden met de leidende principes: in lijn met de ambities zoals beschreven in de nota verbetering fysieke toegankelijkheid van gemeentelijke gebouwen.

- Autonomie, het zelfstandig kunnen bewegen door het gebouw;
- Voor zover mogelijk een zelfde gebouwbenadering als ieder ander;

### *1.6 We streven naar een inclusief en sociaal Gouda, waarin iedereen gelijkwaardig is en iedere Gouwenaar mee kan doen. (p.11 Bestuursakkoord)*

In 2021 stelde de raad uitgangspunten vast voor de herbestemming van het stadhuis. Het stadhuis vormt het hart van de stad en is voor en van iedere Gouwenaar. In de uitwerking van het plan is daarom ook gewerkt aan een ontwerp die de publieke waarde van weleer terugbrengt en de maatschappelijke betekenis vormgeeft. Met het plan realiseren we een plek waar allerlei activiteiten plaatsvinden rondom het samenleven in Gouda.

Het concept en de exploitatiebegroting zijn ontwikkeld rondom het thema ‘eigenzinnig samenleven’, wat gedefinieerd is als “[l]uister naar elkaar, het verleden, het heden en de toekomst in het middelpunt van Gouda en ontdek hoe we al eeuwenlang eigenzinnig samenleven” Dit thema is geïnspireerd op de zinsnede boven de ingang van het stadhuis: ‘audite et alteram partem’, ofwel ‘luister ook naar de ander(e kant)’.

In het concept en de exploitatiebegroting worden de volgende drie gebruikersfuncties gecombineerd:

– Inspireren: cultuur en educatie rondom de thema’s samenleven aan de hand van zgn. ‘Goudse Oortjes’ (een verhalende route door het gebouw), kunstinstallaties en een publieks- en

educatieprogramma over samenleven.
– Ontmoeten: co-working (verhuur flexibele werkplekken), zaalverhuur en daghoreca.
– Vieren: huwelijken en andere ceremonies. In de business case is rekening gehouden met ruimte voor gratis trouwen (motie raad d.d. 2 februari 2022).

De exploitatie is zorgvuldig uitgewerkt, nu in lijn met het verzoek van de gemeenteraad ook met een cultuur- en educatieprogramma als onderdeel van de exploitatie. In de uitwerking is in beeld gebracht wat de vereisten zijn om dit programma mogelijk te maken om een realistisch beeld te geven wat de kosten en opbrengsten zijn die dit plan als nieuwe cultureel- educatieve hotspot mogelijk maken.

Het concept ‘eigenzinnig samenleven’ vormt het kader voor het toekomstig programma van de herbestemming. Eventuele toekomstige initiatieven met activiteiten dienen te passen binnen de ambities en richtlijnen van het concept. De gemeente kan hier (enige) sturing aan geven via de toekomstige subsidiebeschikking. Het is aan de toekomstige stichting om hier komende tijd verder inhoudelijk vorm en inhoud aan te geven, binnen de contouren zoals geschetst in het concept voor herbestemming. Dat geldt ook voor de precieze organisatieinrichting, die wel indicatief in beeld is gebracht met externe expertise. Bij de verdere invulling zitten, in het bijzonder rondom het thema ‘ontmoeten’, nadrukkelijke koppelkansen om activiteiten en initiatieven te organiseren die passen in het gedachtegoed van Libertum (geamendeerd raadsbesluit d.d. 7 juni 2023). Dit zal komende tijd nader worden verkend. Bij een kansrijke programmering die aansluit op het concept voor het stadhuis wordt de eventuele dekking die daarbij vrijvalt een bijdrage aan de exploitatiebehoefte van het stadhuis. De definitieve invulling van het programma wordt overgelaten aan de toekomstige stichting. De exploitatiebehoefte kan worden voorzien door het toekennen van meerjarige subsidie. Komende periode zal dit verder worden uitgewerkt ten behoeve van besluitvorming in de raad.
Met het ontwerp voor de herbestemming maken we het gebouw voor een groot deel ‘integraal’ toegankelijk. Daarnaast is gestudeerd op de wijze waarop het gebouw iedere bezoeker uitnodigt om naar binnen te gaan en worden er, toegankelijke toiletten gerealiseerd.

# 3 Kanttekeningen

### *3.1 Het plan is gebaseerd op aannames en deze hebben grote financiële impact, eenmalig en structureel.*

Ondanks dat er veel onderzoeken hebben plaatsgevonden en het plan voor de herbestemming al is uitgewerkt in een definitief ontwerp zijn er veel zaken die invloed hebben op het benodigde investeringskrediet.

<u>Eenmalig:</u>
- De onderzoeksresultaten laten zien dat er komende jaren een grote gebouwgerelateerde onderhoudsbehoefte is die een stevige financiële impact heeft. Uitwerking van het DO naar technisch ontwerp voor de aanbesteding kan nieuwe inzichten opleveren die effect kunnen hebben op de hoogte van de investering. Echter, deze onderhoudsbehoefte is noodzakelijk en nodig om het rijksmonument in stand te houden en de toekomstbestendigheid te garanderen. Ook los van het herbestemmingsproject is deze investering noodzakelijk vanuit het eerstvolgend MJOP. Risico’s rondom veiligheid nemen toe indien er niet wordt gehandeld. Op basis van de onderzoeken blijkt dat deze maatregelen hoe dan ook moeten worden gerealiseerd en dat de investering die hiermee samenhangt vroeg of laat gemaakt moet worden.

- Het aanbestedingsresultaat kan hoger (of lager) uitvallen dan de nu voorliggende investeringssom. Er is een aanname gedaan in de stijgende bouwkosten. Die zijn meegenomen in de investeringsbegroting. Echter gezien de stijging van afgelopen jaren blijft dit een onzekere factor in het verdere proces;
- Er is aanzienlijke potentie om subsidies aan te vragen voor bepaalde investeringen. Die kunnen alsdan in later stadium in mindering worden gebracht en hebben een gunstig effect op de hoogte van het benodigde investeringsbedrag vanuit de gemeente.

De financiële consequenties worden verder uitgewerkt en voortdurend gemonitord. In lijn met de eerdere bespreking in de raad zullen de gebouwgerelateerde investeringen en subsidies op het gebied van verduurzaming en toegankelijkheid niet worden doorberekend in de toekomstige huurprijs voor de exploitant, maar worden toegerekend aan de gemeente als gebouweigenaar.

Structureel:
- Met de uitwerking van de impact van het cultuur- en educatieprogramma (onderdeel van inspireren) op de exploitatiebegroting – zoals reeds aangekondigd in het vorige raadsvoostel van 27 september 2022 – is er extra druk op de exploitatie ontstaan. De basisexploitatie kan naar verwachting alleen sluitend gemaakt worden aan de hand van een subsidie. Er zijn ook kansen op bijdragen vanuit fondsen, maar die zijn naar verwachting niet structureel. Komende tijd wordt dit verder uitgewerkt voor (raads)besluitvorming.

### *3.2 Verduurzamen topmonument: RCE positief; AOK nog kritisch over plan*

Met betrekking tot de verduurzamingsmaatregelen, en dan met name rondom de aanpak van de vensters (isoleren glas-in-loodramen) is nog geen overeenstemming tussen het projectteam, de RCE en de AOK.
- De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is positief over de herbestemmingsplannen en de ambities om het rijksmonument te verduurzamen en toegankelijker te maken. Zij ziet het als een kans om het project als showcase neer te zetten voor cultuurhistorisch verantwoorde verduurzaming. Waarbij het in de technische uitwerking wel belangrijk is om met elkaar in gesprek te blijven over wat de impact is van de verduurzamingsmaatregelen op bijvoorbeeld de beleving van de monumentale glas-in-loodramen.
- Alhoewel op basis van onderzoek en het ontwerp kan worden geconcludeerd dat de ambitie van 52% CO2 reductie in weging met de historische waarde haalbaar is en gaan voor gasloos een zeer kansrijke opgave is, is er bij de AOK twijfel of de ambitie van 52% (op onderdelen) niet ten koste gaat van monumentwaarden. Hierbij wordt het argument aangewend dat de cultuurhistorische waarden van met name de glas-in-loodramen teveel worden aangetast. Afgelopen periode zijn vijf varianten uitgewerkt van de wijze waarop we de glas-in-loodramen kunnen isoleren. Deze zijn ter behandeling besproken in de AOK. We blijven met de AOK in gesprek over hoe we op een cultuurhistorisch verantwoorde wijze uitvoering kunnen geven aan de plannen. Er is afgesproken om voor de studiemodellen goed ontworpen mock-ups te maken zodat de impact van een bepaald studiemodel goed beoordeeld en afgewogen kan worden. De conclusies van deze modellen worden – in afstemming met de RCE - als vereiste meegenomen in aanvraag omgevingsvergunning.

## 4 Juridische- / financiële gevolgen

Aan de hand van het ontwerp zijn de geschatte kosten en opbrengsten van zowel het gebouw als het programma nader uitgewerkt. Hierbij gaat het om de investeringsbegroting (vastgoed) en de exploitatiebegroting (gebruik). In dit hoofdstuk worden de geschatte benodigde investeringen toegelicht. Alle bedragen zijn exclusief btw.

*Investeringsbegroting*
Uitgangspunt voor de nadere uitwerking is het destijds gekozen gouden scenario. Waarin een aantal belangrijke doelstellingen zijn geformuleerd:

- We onderzoeken hoe ver we kunnen komen rondom verduurzaming in weging met de cultuurhistorische waarde en streven naar een minimale CO2 reductie van 52%
- Het definitief ontwerp betreft de uitvoering van het concept én de restauratie van alle ruimtes waar nieuw gebruik wordt voorzien, met speciale aandacht voor toegankelijkheid.

In oktober heeft de raad ingestemd met de uitwerking van het gouden scenario waarbij we zijn uitgegaan met een richtbedrag van eenmalig €7,3 mln. Met gedane onderzoeken is ook inzicht verkregen in de investering die hoort bij de benodigde asbestsanering en onderhoudsbehoefte van het exterieur van het pand (alles wat nodig is voor de instandhouding van het topmonument). Deze ingrepen zijn van wezenlijk belang voor de instandhouding van het monument, de basis op orde. Afgaande op de onderzoeksresultaten zijn deze ingrepen niet te onderschatten en brengt het risico's van veiligheid met zich mee om deze niet mee te nemen als basis en integraal onderdeel van het uit te voeren plan. Daarom werken we toe naar een integrale aanpak in voorbereiding van de aanvraag omgevingsvergunning en zijn ook deze kosten opgenomen in het totaaloverzicht van de investering. Deze kosten zijn gerelateerd aan de gehele asbestsanering en de bouwkosten van het exterieur (westgevel, glas in lood en de leibedekking van het dak) en komen op een totaal van €6.1 mln. Normaliter zouden die worden opgenomen in eerstvolgend MJOP (2024).

Het ontwerp zoals het er nu ligt vraagt om een eenmalige totaalinvestering van in totaal €13.4 miljoen. Dit wordt gebruikt om de herbestemming, inclusief maatregelen gericht op verduurzaming en de verbetering van toegankelijkheid en instandhouding van het topmonument mogelijk te maken. De totaalkosten zijn gebaseerd op ontwerp VO-niveau en de raming van de westgevel op SO-niveau.

Daarvan is:
Herbestemmingsproject 'Eigenzinnig Samenleven'

- **€3,8 miljoen** voor verduurzaming van het stadhuis;
- **€1,0 miljoen** voor toegankelijk maken van het stadhuis;
- **€2,5 miljoen** voor herbestemming en realisatie van het inhoudelijk concept;
  **= €7,3 miljoen** *[raming raadsvoorstel oktober 2022: €7,3 mln.]*

Gebouwonderhoud/-restauratie

- **€4,5 miljoen** voor noodzakelijke instandhouding van het monument in de restauratie van het interieur en exterieur;
- **€1.6 miljoen** voor noodzakelijke instandhouding van het monument in de asbestsanering.
  **= €6,1 miljoen**

Voorstel is de investeringen in het gebouwonderhoud/-restauratie mee te koppelen met het herbestemmingsproject, en niet later separaat op te nemen en uit te voeren in het kader van een vernieuwd MJOP (planning besluitvorming: 2024). De eenmalige investering loopt over de gehele planontwikkeling (vanaf 2021). Daarin zijn de bouwposten, de plankosten, het uitvoeren van onderzoeken, het ontwerpproces en het projectmanagement opgenomen.

*Dekking investering*
De beoogde investeringen zijn voor een deel reeds voorzien en gedekt in de huidige gemeentelijke programmabegroting op basis van het bestuursakkoord. In de

programmabegroting 2023-2026 is reeds rekening gehouden met een investering van circa €5 miljoen voor de herbestemming van het stadhuis. De met de verduurzaming gemoeide investering wordt ten laste gebracht van het reeds begrote verduurzamingskrediet voor gemeentelijk vastgoed (€60 mln.). De toegankelijkheidsmaatregelen worden eveneens gedekt uit de hiervoor voorziene investeringen in de programmabegroting.

Van de 13,4 miljoen totale kosten zijn er dus voor 5 miljoen plus 3,8 miljoen toegekende investeringsbudgetten. Voor de resterende 4,6 miljoen wordt aanvullend investeringsbudget aangevraagd.

Los van de met herbestemming verband houdende investeringen zijn er middelen nodig voor onderhoud en restauratie, inclusief de verwijdering van asbest. Deze investeringen zijn afgelopen maanden in beeld gebracht. De hiervoor benodigde investering bedraagt €6.1 mln. In de lopende begroting zijn nog geen middelen voorzien. De (aanvullende) benodigde investeringskredieten liggen nu ter besluitvorming voor om deze beschikbaar te stellen vanuit algemene middelen. Normaliter zouden deze investeringen opgenomen worden in de aankomende actualisatie van het MJOP (2024), maar efficiencyhalve wordt voorgesteld deze werkzaamheden mee te koppelen in het herbestemmingsproject.

Er zijn diverse relevante subsidies waar we voor dit project aanspraak op kunnen maken. Komende periode werken we aan de voorbereiding van deze aanvraag en krijgen met dit proces ook meer zicht op kansen en beperkingen voor financiële dekking middels subsidies. Opbrengsten via subsidies komen ten gunste brengen van project en kunnen de gemeentelijke investeringen zoals hiervoor geschetst beperken.

De kapitaalslasten, van dit extra investeringsbudget die vanaf 2027 gaan lopen, bedragen op basis van 20 jaar afschrijving gemiddeld over de gehele looptijd 285.000 per jaar (het eerste jaar 333.000 en dan aflopend). De werkelijke afschrijftermijn(en) kunnen afwijken.
In de huidige begroting is opgenomen dat de kapitaalslasten van de 5 miljoen investering vanaf het jaar 2025 gaan lopen. In het huidige voorstel is dit 2027. Dit scheelt ongeveer 360.000 in 2025 en 2026.

*Exploitatiebegroting*
Naast de investeringsbegroting is een exploitatiebegroting opgesteld voor de stichting i.o. Hierin wordt de verwachte omzet afgezet tegen de huur, aanvangsinvesteringen en overige bedrijfskosten van de beoogde programma-onderdelen in een exploitatiebegroting, zie bijlage 3.2. De omzetpotentie van bovengenoemde programmaonderdelen wordt geschat op ruim 9.5 ton per jaar. In de vastgoed businesscase is ervan uitgegaan dat de met de herbestemming gemoeide investering wordt gedekt via een kostprijsdekkende huur, die door de stichting als huurder van het gebouw wordt betaald aan de gemeente. Deze kostprijsdekkende huur wordt geschat op ca. 1.6 ton per jaar (prijspeil 2024).

De jaarlijkse kosten bestaan uit kosten voor huur, rente en aflossing, overige bedrijfskosten en de nadere uitwerking van de kosten voor een aantal wezenlijke onderdelen, waaronder:

- Zoals reeds is aangekondigd in het raadsvoorstel herbestemming stadhuis van 27 september 2022, is het onderdeel ‘inspireren’ –te weten het culturele en educatieve programma – nader uitwerkt. Het betreft de strategie & conceptontwikkeling rondom cultuur & educatie. Een reservering voor materiaalkosten van een publieksprogramma én educatieprogramma zijn hierin ook meegenomen.
- Een passende personeelsformatie: alle personele inzet die nodig is voor de realisatie van het concept en de invulling van de bijhorende maatschappelijke en commerciële

functies die plaats gaan vinden in het stadhuis. Dit omvat personeel voor het invullen van het onderdeel inspireren (cultuur & educatie), inclusief het publieks- en educatieprogramma.

Deze nadere uitwerking van het concept en het cultuur- en educatief programma leiden, naast gestegen marktrentes en inflatie, tot extra druk op de exploitatie. Deze wordt mede ingegeven door de maatschappelijke focus van de herbestemmingsplannen, zoals nadrukkelijk door de raad is meegegeven bij de besluitvorming over de kaders voor herbestemming. Daardoor ontstaat een subsidiebehoefte van ruim 7 ton in het eerste jaar, aflopend naar ruim 5 ton vanaf het zesde jaar. Een gemeentelijke subsidie is nodig om de business case rond te krijgen. De benodigde structurele jaarlijkse bijdrage in de exploitatie kan mogelijk deels worden gedekt vanuit fondsen en sponsoring. Echter, deze dekking is niet structureel en helpt slechts beperkt bij het dekken van de toekomstige tekorten. Een stevige structurele basis is nodig. Deze wordt in principe via een subsidie o.b.v. een subsidiebeschikking met doelen en kaders verstrekt. De reden om dit via subsidie te verstrekken is omdat het verstrekken van een subsidie is gekoppeld aan doelen die beschreven staan in de nieuwe Cultuurnota 2023 -2027 en ander gemeentelijk beleid. Het geniet bovendien in lijn met o.a. de Kadernota vastgoed en vanwege bestuurlijke transparantie de voorkeur om te werken met directe subsidies om initiatieven met aantoonbare maatschappelijke meerwaarde mogelijk te maken, en niet te werken met bijvoorbeeld huurkortingen. Komende tijd zal een en ander verder worden uitgewerkt voor raadsbesluitvorming.

*Aanloopkosten*
De stichting heeft diverse aanloopkosten naar de daadwerkelijke opening van het stadhuis. De aanloopkosten gaan over het opzetten van de stichting, het werven van een RvT en directeur-bestuurder, opstartkosten voor de directeur-bestuurder en het kernteam, marketingkosten zoals visuele identiteit en website, en het door ontwikkelen van het programma rondom inspireren (inclusief cultuur- en educatieprogramma). Dit zijn kosten die geen onderdeel uitmaken van de inrichtingskosten maar wel gemaakt moeten worden in aanloop naar de opening in 2027. De verwachte aanloopkosten zijn € 650.000 over de eerste drie jaar (dat is gemiddeld circa € 217.000 per jaar) alvorens start exploitatie. De aanloopkosten zijn nodig om de stichting in staat te stellen aan de implementatie van het concept. Daarmee wordt een vliegende start gerealiseerd.

*Externe financiering door stichting/borgstelling gemeente*
De stichting heeft investeringen die samenhangen met de exploitatie. Alle investeringen die samenhangen met de inrichting van het concept worden op basis van de nu bekende aannames begroot op ruim € 1 miljoen. In de huidige exploitatiebegroting is ervan uitgegaan dat de stichting hiervoor een lening afsluit. De stichting kan zelfstandig geen lening aantrekken en heeft hiervoor borgstelling nodig van de gemeente.

*Fiscaliteit*
Alle bovengenoemde en in de businesscases genoemde getallen zijn exclusief BTW. In de realisatie van de herbestemming is het uitgangspunt dat alle activiteiten die de stichting exploiteert in het stadhuis kwalificeren als btw-belaste activiteiten. Mochten er op details activiteiten zijn die vrijgesteld zijn van btw (de kwalificatie van enkele activiteiten is vanuit btw-optiek voor discussie vatbaar), dan zal geborgd moeten worden dat dit btw-vrijgesteld gebruik maximaal 10% bedraagt. Zolang het gebruik door de stichting van het stadhuis voor minimaal 90% bestaat uit btw-belaste activiteiten, dan kunnen de gemeente en de stichting opteren voor een btw-belaste verhuur van het stadhuis (als geheel). In dat geval kan de gemeente de btw op de toerekenbare kosten (o.a. investeringskosten, maar ook latere onderhoudskosten) volledig verrekenen (aftrekbaar via de btw-aangifte). Indien later blijkt dat het btw-vrijgesteld gebruik van het stadhuis door de stichting onverhoopt toch hoger is dan 10%, dan kan niet geopteerd

worden voor een btw-belaste verhuur van het stadhuis als geheel. De btw op de toerekenbare kosten kan dan door de gemeente niet of niet volledig verrekend worden. Alsdan kan de btw-schade beperkt worden door voor enkel die (zelfstandige) ruimten te opteren voor een btw-belaste verhuur waarvan het gebruik wel minimaal 90% btw-belast is. Voor de overige ruimten (waarvoor dan niet aan het 90%-criterium wordt voldaan) kan in dit scenario niet worden geopteerd voor btw-belaste verhuur. Op basis hiervan moet dan een verdeelsleutel worden bepaald zodat de btw gedeeltelijk kan worden verrekend. Op dit moment is het uitgangspunt echter dat het stadhuis door de stichting volledig gebruikt kan en zal gaan worden voor btw-belaste activiteiten, zodat de gemeente en de stichting voor het geheel kunnen opteren voor btw-belaste verhuur. Met als gevolg dat de gemeente een volledig btw-aftrekrecht heeft. Dit heeft niet alleen gevolgen voor de gemeente maar ook voor de stichting. De exploitatie van de stichting wordt negatief beïnvloed als zij hun btw niet terug kunnen vorderen.

Om definitief uitsluitsel te kunnen geven over de btw-kwalificatie werken wij samen met de kwartiermaker en toekomstig directeur-bestuurder aan de inrichting/duiding van het feitelijk gebruik c.q. de exploitatie door de stichting. Gelet op het financiële belang en de beschreven aandachtspunten door onze fiscaal adviseur wordt (ruim) voorafgaand aan de start van de exploitatie de btw-uitwerking van de herbestemming schriftelijk afgestemd met de Belastingdienst. Op basis van deze afstemming werken we het fiscale plan voor de exploitatie en investering nader uit.

## 5 Personele- / organisatorische gevolgen / duurzaamheid / positie mensen met een beperking

Zie 1.4 en 1.5

## 6 Communicatie / interactiviteit

**Planning**

Gedurende het proces wordt de raad geïnformeerd aan de hand van een werkbijeenkomst waarin het de technische uitwerking en de wording van de stichting wordt gepresenteerd. De daaraan gerelateerde financiële effecten worden op dat moment ook toegelicht aan de gemeenteraad.

(NB: Het uitgangspunt van de volgende planning – in concept – is de goedkeuring van de plannen door de gemeenteraad op 1 november 2023)

| | |
|---|---|
| Q4 2023 – Q1 2024 | Werving RvT + directeur-bestuurder |
| 2024 | Oprichting stichting; Uitwerking concept;<br>Opzet organisatie en samenwerkingen |
| 2025 – 26 | Nadere ontwikkeling en realisatie ‘inspireren’ (cultuur & educatie) |
| Q3 2026 | Start inbouw |
| Q1 2027 | Opening; Start exploitatie en start huur |

| | |
|---|---|
| Q1 2023 – Q3 2023 | Van schets ontwerp tot en met het definitief ontwerp<br>In nauwe samenwerking met RCE en AOK |
| Q4 2023 – Q2 2024 | Vergunningen (uitgebreide procedure) |
| Q3 2023 – Q2 2024 | Technisch ontwerp (tijdens vergunningsprocedure) |
| Q3 2024 – Q4 2024 | Aanbesteding |
| Q1 – 2025 – Q2 2026 | Uitvoering (1,5 jaar) |
| Q2 – 2026 | Oplevering en opening |

**Communicatie/ interactiviteit**

- Het Stadhuis vormt het hart van de stad en is een topmonument binnen het nationaal erfgoedlandschap. De herbestemming van het Stadhuis is daarom van betekenis voor alle inwoners van Gouda en daarbuiten. Om zicht te krijgen op hoe men het Stadhuis beleeft, wat men graag wil voor de toekomst en welke ideeën er in én buiten de stad leven is er afgelopen jaren zowel lokaal bij de Goudse bevolking als ook nationaal via een klankbordgroep met inhoudelijk experts input opgehaald. In de uitwerking van het gouden scenario is er verdiepend samengewerkt. Dit doen we aan de hand van:
- Een kwartiermaker die in de stad met verschillende partijen – zowel maatschappelijk, commercieel, cultureel en educatief – verkennende gesprekken voert, waarin zij hun ideeën en adviezen voor het toekomstig gebruik kunnen meegeven;
- Nadere samenwerking met Goudse Adviesraad voor mensen met een beperking (het GAB) haalbare maatregelen rondom toegankelijkheid van het rijksmonument. We werken samen met de architect en leden van het GAB het plan rondom toegankelijkheid waar we lessen leren en deze meenemen in de ontwikkeling van het ontwerp;
- Het communicatieplan op te stellen waarin we alle lessen die we leren tijdens de technische uitwerking en bouw worden gedeeld via (social) media. Dit kan aan de hand van publicaties, vlogs, reëels en korte interviews. Hierin werken we samen met het RCE en zetten we het stadhuis in de etalage bij komend VNG congres.

**Bijlagen**

**Ontwerp**

1.1 VHA – DO Ruimteboek
1.2 VHA – DO Afwerkingen interieur
1.3 DWA - DO verduurzaming en installaties
1.4 VHA - DO tekeningenset (Bestaand, Sloop, Nieuw)

**Onderzoeken**

2.1 BBA - Bouwhistorisch onderzoek, algemeen
2.2 Rachel Halverstad - Bouwhistorisch onderzoek, van der Steur
2.3 DWA – Conditie installaties
2.4 VHA - Conditie bouwkundig
2.5 Found – Asbestinventarisatie
2.6 Constructiebureau de Prouw –Onderzoek gebreken natuursteen westgevel
2.7 Kunstregie – Onderzoek gebreken glas-in-lood
2.8 Rockview – Onderzoek gebreken leibedekking
2.9 ADC – Bureau en booronderzoek archeologie

**Financiën**

3.1 COUP en VHA – overzicht investeringsbegroting vastgoed
3.1.1 COUP – business case vastgoed ter inzage bij de griffie
3.2 COUP – overzicht exploitatiebegroting jaar 1 en jaar 6
3.2.1 COUP – business case exploitatie ter inzage bij de griffie
3.3 Caraad – fiscaal advies btw

**Governance**

4 Roel van Herpt – notitie Governance

**Concept**

5.1 Studio Louter – Kernconcept (juni 2022)

5.2 Museum Gouda – Femke Haijtema Herbestemming Stadhuis - Maatschappelijke Waarde

Burgemeester en wethouders van Gouda,
de secretaris, de burgemeester,

drs. R.C. Bakker mr. drs. P. Verhoeve