Gemeente Utrecht

**Voorstel aan de gemeenteraad**

# Afwijkende afschrijftermijn Cultuurcluster Berlijnplein

| | |
|---|---|
| Beleidsveld | Cultuur |
| Organisatieonderdeel | Culturele Zaken |
| Opsteller | Trudie Timmerman |
| Kenmerk | 12259721 |
| Vergaderdatum Raad | Volgt |
| Referendabel | Ja |
| Geheim | Nee |

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

1. Voor het Cultuurcluster Berlijnplein in afwijking van de gemeentelijke afschrijvingstabel een afschrijftermijn van 60 jaar in plaats van 40 jaar te hanteren.

2. De investeringsruimte die ontstaat als gevolg van de langere afschrijvingstermijn - met het bedrag zoals benoemd in de bijlage “Aanvullende financiële informatie over de effecten van de langere afschrijvingstermijn op de vastgoedexploitatie van het Cultuurcluster Berlijnplein” - toe te voegen aan het project en deze in te zetten voor het 20 jaar langer in gebruik houden van het Cultuurcluster (onderhoud, beheer, zakelijke lasten en verzekeringen), de extra realisatiekosten als gevolg van netcongestie en het ophogen van het onderhoudsbudget en de post onvoorzien.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

## Geheimhouding

Het college heeft tijdelijke geheimhouding opgelegd op de bijlage ‘aanvullende financiële informatie over de effecten van de langere afschrijvingstermijn op de vastgoedexploitatie van het Cultuurcluster Berlijnplein’ op grond van artikel 87 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b en i van de Wet Open Overheid tot realisatie van het betreffende project. Openbaarmaking van de financiële gegevens kan de onderhandelingspositie van de gemeente schaden en kan leiden tot financiële schade voor de gemeente.

## Samenvatting

Het nu voorliggende voorstel verlengt de afschrijvingstermijn van het cultuurcluster Berlijnplein van 40 naar 60 jaar. Dit brengt de afschrijvingstermijn meer in lijn met de verwachte economische/technische levensduur van de gebouwen en daarmee de kosten meer in lijn met de verwachte levensduur, een logische stap in de ontwikkeling van de circulaire businesscase van het Cultuurcluster. De extra investeringsruimte, die ontstaat door de langere afschrijvingstermijn, dekt onder andere de meerkosten ten gevolge van de netcongestie.

## Context

*Aanleiding*

Sinds 2016 bouwen we stapsgewijs aan de culturele voorziening in Leidsche Rijn Centrum. Met een tijdelijk programma in tijdelijke gebouwen werken we toe naar een permanent cultuurcluster Berlijnplein, een culturele nieuwbouwontwikkeling van 9.200 m2 bruto vloeroppervlak en de inrichting van de bijbehorende publieke ruimte in Leidsche Rijn Centrum.
In 2021 zijn met het raadsbesluit Ontwikkelplan en de investeringsbeslissing Berlijnplein de kaders voor de ontwikkeling van het Cultuurcluster vastgelegd. In 2022 is de raad met een brief geïnformeerd over de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomsten met de hoofdhuurders RAUM, DePlaatsmaker en HKU en het contract met het samenwerkingsverband PleinR, dat het cultuurcluster gaat ontwerpen, bouwen en onderhouden. In 2023 volgde een brief over het vastgestelde Schetsontwerp (SO), dat de basis legt voor de ruimtelijke invulling van het cultuurcluster. Een toelichting op de uitwerking van het Voorlopig Ontwerp (VO) en het aanpassen van het energieconcept is te vinden in de bijgevoegde raadsbrief. Met het aanpassen van het energieconcept vergroten we de kans op een aansluiting op het elektriciteitsnet. Dit vraagt een hogere investering ten opzichte van het basisontwerp, waaronder een voorlopige schatting van de aanvullende kosten van het accupakket van circa € 2.200.000,- excl. Btw. Hiervoor is binnen de door de raad meegegeven kaders geen dekking.

*Collegebesluit wensen en bedenkingen VO*

Met het overnemen van motie M81 bij de investeringsbeslissing in 2021 legde het college vast, dat de raad de gelegenheid krijgt om, op het moment van het toetsen van het VO, haar wensen- en bedenkingen mee te geven, zodat de raad het ontwerp op punten kan bijsturen, binnen de kaders van het afgesloten contract met het consortium. Dit moment was voorzien voor het eerste kwartaal van 2024. Dat blijkt niet haalbaar omdat er een extra stap nodig is voor het Voorlopig Ontwerp. Daarbij is er helderheid nodig over het beschikbare realisatie- en onderhoudsbudget voor het gebouw, waarin rekening wordt gehouden met de netcongestie. Vanwege de ontstane situatie geeft het college de raad al in dit stadium gelegenheid om haar wensen en bedenkingen op het concept Voorlopig Ontwerp mee te geven, zodat het college deze kan meenemen bij het herzien van het ontwerp.

*Juridische context*

Op basis van de Nota WAAVA (Nota waarderen, activeren en afschrijven van vaste activa) heeft de raad de bevoegdheid om per project te kiezen voor een aanpassing van de afschrijvingstermijn.

*Beslistermijn*

Het is wenselijk dat de behandeling van het raadsvoorstel zo spoedig mogelijk plaats vindt, omdat dit besluit randvoorwaarde is voor het uitwerken van een Voorlopig Ontwerp voor het cultuurcluster, waarin oplossingen voor netcongestie zijn verwerkt. Vertraging in de besluitvorming betekent vertraging in de voorbereiding en de realisatie van het Cultuurcluster en oplopende kosten.

*Beoogd effect*

De beoogde effecten van het raadsvoorstel zijn:

- Groeiend aanbod van culturele activiteiten in Leidsche Rijn Centrum voor publiek uit wijk, stad en land en meer worteling van de betrokken cultuurpartijen in Leidsche Rijn. Passende complementaire invulling voor Leidsche Rijn Centrum: een gebied met een vernieuwende culturele uitstraling met binnen- en buitenruimtes van hoge kwaliteit, dat bijdraagt aan het voltooien van dit nieuwe stadshart;
- Vernieuwende samenwerkingsverbanden tussen partijen rondom maatschappelijke thema's gerelateerd aan 'de Toekomst van de Stad', die input leveren voor beleids- en

kennisontwikkeling.
- Een versnelling op gebied van circulair bouwen door realisatie van een duurzaam en energieneutraal cultuurcluster en de ontwikkeling van een circulaire businesscase, die input geeft voor volgende nota Kapitaalgoederen Vastgoed Utrecht en de Nota WAAVA.
- Innovatie, ontmoeting en kruisbestuiving voor en door makers vanuit verschillende disciplines, dankzij het realiseren van betaalbare fysieke ontwikkelruimte voor deze doelgroep.
- Pionieren in programma, publiekswerking en beheer in de aanloop naar de permanente gebouwen.

*Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad*

Eerdere besluiten voor deze stapsgewijze ontwikkeling:
- Vervolg Culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum (2016)
- Programmastrategie en voorbereiding eerste fase gebouwde culturele voorziening (2017)
- Ontwikkelstrategie culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum (2018)
- Ontwikkelkader Berlijnplein en leidend principes (2019)
- Ontwikkelplan en investeringsbeslissing (2021)
- Actualisatie planning Cultuurcluster Berlijnplein (2024)

Passend binnen de kaders van de
- Visie Leidsche Rijn Centrum 'Het levende centrum' (2004)
- Masterplan Leidsche Rijn Centrum (2006)
- Stedenbouwkundig Plan Leidsche Rijn Centrum Zuid (2009)
- Bestemmingsplan Leidsche Rijn Centrum Kern en Zuid (2013).
- Investeringsbeslissing parkeergarage Berlijnplein (2017)
- Cultuurnota 2021-2024, Kunst kleurt de stad (2019)
- Cultuurnota 2025-2028, Kleur bekennen (2023)

Raadsbrieven
- Culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum (2016)
- Procesbeschrijving culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum (2016)
- Culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum (2016)
- Culture voorziening Leidsche Rijn Centrum (2017)
- Voortgang culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum (2017)
- Ontwikkelstrategie culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum (2018)
- Showman's Fair Berlijnplein (2019)
- Ontwikkelkader Berlijnplein (2019)
- Huisvesting partijen Berlijnplein na de brand (2021)
- Aanvullende informatie Cultuurcluster Berlijnplein tbv investeringsbeslissing (2021)
- Voortgang Cultuurcluster (2022)
- Cultuurcluster Berlijnplein Schetsontwerp (2023)

## Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

| **Beslispunt** | |
|---|---|
| | |
| 1 | Voor het Cultuurcluster Berlijnplein in afwijking van de gemeentelijke afschrijvingstabel een afschrijftermijn van 60 jaar in plaats van 40 jaar te hanteren |
| | |
| Argumenten | |
| | |
| 1.1 | Een afschrijvingstermijn van 60 jaar past bij de werkelijke levensduur van de gebouwen. |
| | De Nota WAAVA (Nota waarderen, activeren en afschrijven van vaste activa) biedt de mogelijkheid om per project te kiezen voor een aanpassing van de |

| | |
|---|---|
| | afschrijvingstermijn. De afschrijvingstabel met de afschrijvingstermijnen wordt jaarlijks vastgesteld als financiële tabel bij de jaarrekening.<br><br>Het cultuurcluster Berlijnplein beweegt mee met de tijd. Door flexibiliteit in indeling en gebruik kunnen er op termijn ook andere functies worden gehuisvest, passend bij de ambitie en doelstelling van het cultuurcluster. De circulaire ambities, die vastgelegd zijn in de bijlage van het Ontwikkelplan vormen de basis voor een schaalsprong in circulair bouwen (binnen Utrecht en landelijk).<br>Het ontwerp maakt duidelijk dat de gebouwen daadwerkelijk mee kunnen veranderen met de tijd en onderbouwt de langere levensduur. De gebouwen worden circulair, aanpasbaar en flexibel. Hierdoor behouden de gebouwen gedurende langere tijd hun gebruikswaarde. Ze kunnen in de toekomst relatief eenvoudig worden aangepast om aan te sluiten bij de veranderende behoeften van gebruikers. Zowel architectonisch door het vervangen van bijvoorbeeld de (losmaakbare) gevels, als functioneel door bijvoorbeeld het aanpassen van de indeling. Daar waar conventionele gebouwen bij veranderende huisvestingsbehoefte vaak voortijdig worden gesloopt, passen we het Cultuurcluster aan. (zie bijlage: Ontwerptoelichting VO). Circulariteit wordt op meerdere niveaus vormgegeven, waarbij het uitgangspunt is dat verschillende gebouwelementen een verschillende levensloop hebben. Dit betekent iets voor het ontwerp van de gebouwelementen. Ter illustratie: we weten dat de installatietechniek na 20 jaar vervangen moet worden, maar ook dat de ruwbouwconstructie veel langer meegaat. Dat betekent dat je er in je ontwerp rekening mee moet houden dat je de installatietechniek kunt vervangen, zonder de ruwbouwconstructie geweld aan te doen. Dat lijkt een open deur, maar de huidige bouwpraktijk bewijst dat dit niet vanzelfsprekend is: meer dan 50% van het afval van dat onze maatschappij produceert is bouw- en sloopafval.<br>Een ander voorbeeld is de constructie van het cultuurcluster die uit zo weinig mogelijk dragende wanden bestaat. Een structuur van kolommen maakt het mogelijk om zonder grote ingrepen een nieuwe indeling te maken. De materialen uit het cultuurcluster zijn vaak hergebruikt, maar zijn ook weer te hergebruiken. De toepassing op het Berlijnplein is een tijdelijke stop in de levensloop van het materiaal. De materialen gaan lang mee, zolang je ze maar heel laat. Dat geldt niet alleen voor gevels, ook voor vloeren, voor de hoofddraagconstructie en zelfs voor de installatie. De gebouwen zijn als het ware een materialenbank, waarbij sommige materialen zelfs meer geld waard kunnen worden. Als we ervoor zorgen dat de materialen een toekomst hebben, nadat ze in het cultuurcluster niet meer nodig zijn, dan behouden ze altijd hun waarde.<br><br>Dit zouden argumenten kunnen zijn voor het toepassen van de componentenbenadering bij het activeren en afschrijven van het betreffende actief, een mogelijkheid die het BBV biedt en die beschreven is in paragraaf 7.3 van de Nota WAAVA. De componentenbenadering is een afschrijvingsmethode voor vaste activa die uit meerdere eenheden zijn samengesteld. De samenstellende delen gaan niet allemaal even lang mee. Daarom staat het BBV toe een actief onder te verdelen in componenten, waarbij elke component een andere afschrijvingstermijn krijgt, waarbij de afschrijvingstermijn overeenkomt met zijn economische of technische levensduur.<br>De gemeente Utrecht is terughoudend in de toepassing van de componentenbenadering met name vanwege het tegengaan van aanvangsverliezen bij de kostprijsdekkende huur. Ter illustratie: in het verleden werden de installaties apart in 10 jaar afgeschreven. Het gevolg hiervan was dat door de hoge afschrijvingslast bij aanvang er, ondanks een kostprijsdekkende huur, toch sprake was van aanvangsverliezen. Deze aanvangsverliezen moesten gefinancierd worden bovenop de kostprijsdekkende huur.<br><br>PleinR belooft in de onderleggers bij het contract dat er meer circulaire ambitie mogelijk is dan de Gemeente Utrecht vraagt: een betere losmaakbaarheidsindex, |

| | |
|---|---|
| | lagere schaduwkosten (MPG) en een uitmuntende GPR-score (richtlijn voor duurzaamheid in de bouw, balans tussen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde) en maakt dit waar in het VO2 dat in december 2023 is opgeleverd. De beoordeling door de intern gemeentelijke en externe toetsing op circulariteit wijst uit dat de circulaire ontwerpprincipes zijn omarmd en daarmee echt integraal onderdeel zijn van het ontwerp.<br><br>Een langere afschrijftermijn past bij de verwachte levensduur van een gebouw met deze functie en bouwaard. Bij verlenging van de afschrijvingstermijn en daarmee van de vastgoedexploitatie/business case voor de gebouwen beschouwen we de meerjaren onderhoudskosten op basis van deze langere afschrijvingstermijn en voorzien we in een extra moment van instandhouding.<br>Met het verlengen van de afschrijvingstermijn sluiten we aan bij een landelijke trend, andere gemeenten werken ook al met langere afschrijvingstermijnen. |
| | |
| 1.2 | De langere afschrijvingstermijn is onderdeel van de uitwerking van de circulaire businesscase. |
| | In het Ontwikkelplan dat in 2021 is vastgesteld zijn de circulaire ambities voor het cultuurcluster vastgelegd. Deze waren het resultaat van een intern onderzoeksproces, dat leidde tot het daadwerkelijk omarmen van de innovatieve werkwijze. In de raadsbrief met een reactie op de adviesbrief inzake WAAVA is het cultuurcluster Berlijnplein genoemd als één van de projecten waarin we nader onderzoek willen doen naar de mogelijkheden voor wijziging in de methodiek van activeren van vastgoed. |
| | |
| Kanttekeningen/Risico's | |
| | |
| 1.1 | De eenduidigheid van afschrijvingstermijnen in de vastgoedportefeuille neemt hierdoor af, waardoor het vastgoedbeheer gecompliceerder wordt. |
| | De Nota WAAVA (paragraaf 7.5) maakt onderbouwde afwijking van de afschrijvingstabel mogelijk. De gemeente heeft momenteel geen panden met een afwijkende afschrijvingstermijn, voor het nieuwe Depot van het Centraal Museum en Erfgoed ligt een raadsbesluit ter bespreking voor in de commissie van 4 april as.. Met de afwijkende afschrijvingstermijn moet rekening mee gehouden worden in o.a. de onderhoudsplanningen. Dit is financieel gedekt in de berekeningen. Het voorstel past binnen de kaders van de Nota WAAVA, omdat de levensduur van de gebouwen de basis is voor de afschrijvingstermijnen. De Nota WAAVA volgt de vakinhoudelijke beleidskaders voor het vastgoed en onderhoud, welke zijn vastgelegd in de nota Kapitaalgoederen, nota Maatschappelijke meerwaarde vastgoed en de nota Beheer openbare ruimte. |
| | |
| 1.2 | Het Voorlopig Ontwerp dat nu ingediend is moet nog herzien worden |
| | In december 2023 heeft het consortium PleinR een concept Voorlopig Ontwerp afgerond. Wij hebben de ingediende documenten (zie bijlage: ontwerptoelichting VO) beoordeeld en hebben geconcludeerd dat we het ontwerp nog niet kunnen goedkeuren. De belangrijkste redenen zijn dat de documenten nog niet de benodigde kwaliteit hebben, dat de geraamde kosten nog ruim boven het budget uitkomen en dat de huisvestingsuitgangspunten van enkele pleingenoten nog niet goed verwerkt zijn. Tegelijkertijd zien we ook positieve punten: er zijn grote stappen gezet, het ontwerp heeft potentie en kan, zeker op circulariteit een landelijk voorbeeld worden, er is merendeels enthousiasme, een positieve grondhouding en commitment bij Pleingenoten, omwonenden en ook bij de supervisoren. De ontwerpuitdagingen die vooraf zijn meegegeven zijn grotendeels onder controle, wat zeker geen eenvoudige opgave was. Het consortium PleinR zal op basis van het contract het ontwerp moeten herzien en binnen taakstellend budget brengen. Wij zullen hier strikt op toezien, waardoor er voldoende zekerheid komt over de haalbaarheid van het Voorlopig Ontwerp bij realisatie. |
| | |

| | |
|---|---|
| **Beslispunt** | |
| | |
| 2 | De investeringsruimte die ontstaat als gevolg van de langere afschrijvingstermijn - met het bedrag zoals benoemd in de bijlage “Aanvullende financiële informatie over de effecten van de langere afschrijvingstermijn op de vastgoedexploitatie van het Cultuurcluster Berlijnplein” - toe te voegen aan het project en deze in te zetten voor het 20 jaar langer in gebruik houden van het Cultuurcluster (onderhoud, beheer, zakelijke lasten en verzekeringen), de extra realisatiekosten als gevolg van netcongestie en het ophogen van het onderhoudsbudget en de post onvoorzien. |
| | |
| **Argumenten** | |
| | |
| 2.1 | Als de afschrijvingstermijn verlengd wordt naar 60 jaar ontstaat er extra financiële investeringsruimte. |
| | Het verlengen van de afschrijvingstermijn van 40 naar 60 jaar leidt tot lagere kapitaalslasten (rente en afschrijving). Bij een gelijkblijvende kostprijsdekkende huur ontstaat daardoor meer investeringsruimte aan de voorkant. Zie nadere toelichting in de bijlage “Aanvullende financiële informatie over de effecten van de langere afschrijvingstermijn op de vastgoedexploitatie van het Cultuurcluster Berlijnplein”. |
| | |
| 2.2 | De extra investeringsruimte is nodig om de meerkosten als gevolg van netcongestie te dekken. |
| | Door beperkte capaciteit van het elektriciteitsnetwerk beperkt de netbeheerder voor zover nu bekend tot 2029 de aansluitingsmogelijkheden voor grootverbruik. Het risico bestaat dat het Cultuurcluster Berlijnplein bij oplevering niet aangesloten kan worden op het elektriciteitsnet. We werken samen met het consortium PleinR aan oplossingen om dit risico te beheersen. PleinR heeft een oplossing met accu’s aangedragen en uitgewerkt, die ingepast wordt in het Voorlopig Ontwerp. De extra investeringsruimte dekt de meerkosten als gevolg van netcongestie, de extra inzet van het gemeentelijk team als gevolg van de vertraging en het ophogen van de post onvoorzien, waarmee de businesscase sluitend is.<br>Zonder deze extra financiële ruimte is er onvoldoende budget beschikbaar om de oplossingen voor netcongestie in te passen in het realisatiebudget en is de uitvoering van het project binnen de meegegeven kaders onhaalbaar. |
| | |
| **Kanttekeningen** | |
| | |
| 2.1 | Er is nog geen zekerheid over een aansluiting op het elektriciteitsnet |
| | Met dit raadsbesluit wordt het mogelijk om oplossingen voor netcongestie uit te werken die op basis van de huidige inzichten financieel haalbaar zijn. Deze oplossingen zijn momenteel alleen mogelijk als een (flexibel) contract met Stedin kan worden afgesloten. Of dat mogelijk is, is op dit moment onzeker. Daarom wordt ook breder gekeken naar alternatieve oplossingen. Dit risico speelt breed en in meerdere gemeentelijke projecten. Cultuurcluster Berlijnplein krijgt hierbij als één van de negen gemeentelijke pilots netcongestie ondersteuning van het adviesteam Loket Netcongestie Nieuwbouw. |

## Financiën

De extra investeringsruimte die ontstaat als gevolg van de langere afschrijvingstermijn, wordt toegevoegd aan het investeringskrediet, dat naast de realisatiekosten van het Cultuurcluster ook de bouwkosten en inrichtingskosten van het terrein omvatten. Het beschikbare budget in het programma Cultuur blijft hiermee als dekking afdoende. In de stichtingskostenbegroting is rekening gehouden met onvoorziene kosten voor de ontwerp- en uitvoeringsfasen en voor de bouwkostenontwikkeling. Als gevolg van hogere indexatie, netcongestie en vertraging in het ontwerpproces is de post voor onvoorziene kosten meer aangesproken dan verwacht. Deze post staat nu op ca. 4,8% (ca. 2,6 mln.

euro). Met de extra investeringsruimte die ontstaat door de langere afschrijvingstermijn vangen we de meerkosten als gevolg van netcongestie op en hogen we de post onvoorzien op. Inschatting is dat we 1,8 mln euro kunnen toevoegen aan onvoorzien, waardoor het percentage stijgt naar ca. 7,6% (ca. 4,4 mln.)

## Vervolg

Met het vaststellen van de langere afschrijvingstermijn kan het consortium het concept VO herzien en binnen de bijgestelde financiële kaders brengen. Het bijgestelde VO wordt opnieuw getoetst door de gemeentelijke experts, bijgestaan door externe adviseurs en de uitkomsten van de review worden meegenomen in de uitwerking van het Definitief Ontwerp en het Technische Ontwerp. Op dat moment is er naar verwachting ook meer zicht op een stabiele planning. Het inrichtingsplan wordt ter toetsing voorgelegd aan de Commissie Beheer Inrichting en Gebruik (BInG). Naast de procedure Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt er na de Ontwerpfase een procedure Omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) doorlopen voor de functies die niet in het bestemmingsplan passen. De raad wordt minimaal via de Voortgangsrapportages in het kader van de Regeling Risicovolle Projecten op de hoogte gehouden van de Voortgang.

## Participatie

Het Voorlopig Ontwerp is opgesteld in een intensief co-creatieproces met de Hoofdhuurders en huurders van het Cultuurcluster. Ook de omgeving (omwonenden en publiek) is betrokken bij het ontwerp. Er zijn sessies georganiseerd voor specifieke doelgroepen (bijv. jongeren en met Solgu) en de resultaten van deze bijeenkomsten zijn verwerkt in het Voorlopig Ontwerp.
Over de verlenging van de afschrijvingstermijn heeft geen participatie plaats gevonden.

## Communicatie

Op de website van de gemeente en van het Cultuurcluster Berlijnplein worden de specifieke besluiten kenbaar gemaakt. De direct belanghebbenden bij dit besluit, het consortium PleinR worden na besluitvorming schriftelijk geïnformeerd.
Vragen kunnen per mail gesteld worden aan berlijnplein@utrecht.nl

## (Niet)Referendabel

De verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

## Bijlagen

Bijlagen besluitvorming
- Ontwerptoelichting Voorlopig Ontwerp Cultuurcluster Berlijnplein, december 2023
- GEHEIM Aanvullende financiële informatie over de effecten van de langere afschrijvingstermijn op de vastgoedexploitatie van het Cultuurcluster Berlijnplein’

Bijlagen informatief:
- EXTERN ADVIES afschrijvingstermijn Berlijnplein 17 juni DEF