



Raadsvoorstel

afdeling
Cultuur, vastgoed en ontwikkeling

dossiernummer
6173

onderwerp
Aankoop Arti Legi, Markt 27

steller
R. Ihataren

telefoon
0182 588371

gouda
10 mei 2022

Gevraagd besluit

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

- a. Het beschikbaar stellen van een investeringsbudget ter hoogte van € 1.850.000 (koopsom en verwervingskosten), voor verwerving van Arti Legi, Markt 27, waarbij de lasten budgettair neutraal worden opgevangen via een kostprijsdekkende huuropbrengst.
- b. De financiële effecten meerjarig in de programmabegroting 2022 en verder te verwerken en hiermee te wijzigen.

Toelichting

Op 8 Maart 2022 heeft de Gemeente een voorwaardelijke koopovereenkomst ondertekend voor het Arti Legi gebouw aan de Markt 27 in Gouda. Doel van de aankoop is de vestiging van het Kenniscentrum Bodemdaling en Funderingen (KBF) en Campus Gouda .

Door middel van de raadsmemo's van 15 februari en 8 maart 2022 is de raad hierover geïnformeerd. Bij die gelegenheid is aangekondigd dat de raad direct na de ondertekening van de koopovereenkomst zal worden gevraagd om de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen om de aankoop te kunnen financieren.

Door middel van dit raadsvoorstel wordt de raad om besluitvorming gevraagd.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

Het college heeft de bevoegdheid om vastgoed te verwerven. De aankoop kwalificeert als een strategische verwerving en is in lijn met het gemeentelijk Vastgoedbeleid. De besluitvorming ten aanzien van de met aankoop gemoeide investering is voorbehouden aan de gemeenteraad.

De koopovereenkomst is aangegaan onder de ontbindende voorwaarde van positieve besluitvorming van de raad ten aanzien van het beschikbaar stellen van de met de aankoop gemoeide financiële middelen. De ontbindende voorwaarde kan tot 15 juni 2022 worden ingeroepen.

2 Argumenten

2.1 Oprichting Nationaal Kenniscentrum

Met budget uit de Regio Deal bodemdaling Groene Hart en van de gemeente Gouda is in 2020 een project gestart om een nationaal Kenniscentrum Bodemdaling en Funderingen, fysiek gevestigd in Gouda te realiseren. Het KBF wordt ontwikkeld in nauwe samenwerking met een groep landelijke organisaties die werken aan kennisontwikkeling en communicatie over bodemdaling en funderingsproblemen: Platform Slappe Bodem (PSB), Nationaal Kennisprogramma Bodemdaling (NKB), Kenniscentrum aanpak Funderingsproblematiek (KCAF), 5 grote kennisinstellingen: TU-Delft / Deltares / WUR / TNO / Universiteit Utrecht. Het vraagstuk van bodemdaling is ook een prioritair thema voor Campus Gouda, die (modulair) onderwijs ontwikkelt en tevens het Living Lab Bodem & Technologie organiseert. Om die reden is Campus Gouda ook een van de partners die haar onderwijsactiviteiten gaat organiseren in Arti Legi.

Een van de doelstellingen vanuit de 'Toekomstvisie Gouda 2030' luidt als volgt:

'Het van oudsher zijn van een laaggelegen stad op veengrond is bepalend geweest voor veel van Gouda's gebeurtenissen en keuzes in het verleden. Al bijna 1.000 jaar leeft de binnenstad van Gouda met bodemdaling. Bodemdaling stoppen is technisch niet mogelijk, voor zover bekend. Wel is Gouda in 2030 bodemdaling-bestendig. De stad spant zich net als voorgaande jaren in om zich zo goed mogelijk aan te passen en voor te bereiden op de gevolgen van bodemdaling. Gouda wordt in 2030 gezien als dé nationale en internationale expert op het gebied van stedelijke bodemdaling. Hier wordt kennis uitgewisseld en worden innovatieve oplossingen bedacht en uitgevoerd om de bodemproblematiek te tackelen. Oplossingen die niet alleen in Gouda zelf, maar ook elders in het land en de wereld kunnen worden toegepast.

De stad vormt in 2030 de thuisbasis van een gerenommeerd kennis- en expertisecentrum op het gebied van bodemdaling en klimaatadaptatie. De komst van dit centrum heeft andere clusters van bedrijven en instellingen op dit gebied aangetrokken, onder meer op kennisgebied: innovaties kunnen in Gouda immers direct in de praktijk gebracht worden. De stad heeft zo de bodemdaling tot haar kracht gemaakt. Samen met betrokkenen – naast het kenniscentrum ook huiseigenaren, bewoners, boeren en andere ondernemers, waterschappen en omliggende gemeenten – wordt gekeken hoe de negatieve gevolgen van bodemdaling in Gouda structureel aangepakt kunnen worden.'

In de memo's van 7 september 2021, 15 februari en 8 maart 2022 is de raad geïnformeerd over de stand van zaken t.a.v. het Kenniscentrum. Er is ingegaan op de achtergrond van de oprichting van een nationaal Kenniscentrum, doelgroepen en activiteiten en de kansen die het biedt voor Nederland in het algemeen en Gouda in het bijzonder.

In de raadsmemo van 15 februari 2022 is de raad er over geïnformeerd dat het college afzag van vestiging in de Gouwekerk en over haar voornemen om het pand aan de Markt 27, Arti Legi, te verwerven voor de huisvesting van het KBF (en Campus Gouda). Belangrijke factor bij de besluitvorming was het feit dat de businesscase niet sluitend was. Bovendien liep de planning vertraging op in de planvorming en was de doorlooptijd te onzeker.

2.2 Locatieonderzoek

Het college heeft op basis van een gedegen locatieonderzoek haar keuze laten vallen op Arti Legi-gebouw. In het onderzoek zijn vier potentiële locaties betrokken geweest. Daarbij is gekeken naar een aantal van te voren vastgestelde criteria zoals o.a: Aanloop en uitstraling / Afstand tot parkeren en OV / Beschikbaarheid uitwijkmogelijkheden / Oppervlakte in relatie tot het programma / inrichtingskosten & opleveringsniveau / Risico's / Exploitatielasten / Kostenraming expositie / Haalbaarheid opening 1 september 2022.

Uit het onderzoek blijkt dat het Arti Legi-gebouw objectief het beste scoort. Belangrijke voordelen van deze locatie zijn: De beschikbare oppervlakte, de uitstraling en de haalbaarheid van opening op 1 september 2022. Arti Legi heeft een bruto vloeroppervlakte van 600m² en voldoet daarmee het beste aan het vooraf opgestelde programma van wensen. Het gebouw biedt voldoende ruimte om het beoogde programma, inclusief de Experience, in te passen en biedt bovendien meer ruimte om het concept te laten groeien.

2.3 Vastgoedbeleid

Aankoop van het Arti Legi gebouw is in overeenstemming met de uitgangspunten van het gemeentelijke vastgoedbeleid, zoals neergelegd in de Kadernota Vastgoed. In deze nota is ten aanzien van verwerving van vastgoed het volgende vastgelegd:

“Vastgoed is een instrument van ruimtelijke ordening. Het innemen van strategische grondposities in de bestaande stad of in nieuwe gebiedsontwikkelingen kan een katalyserend effect hebben of ongewenste ontwikkelingen voorkomen. Aankoop van opstallen om nieuwe (her)ontwikkelingen mogelijk te maken, kan (financiële) waarde toevoegen om bijvoorbeeld nieuwe gronden uit te geven. Vastgoedbezit is hierbij een noodzaak. Inherent hieraan is dat de gemeente daardoor risico's neemt.”

Het verwerven van vastgoed moet worden gerechtvaardigd doordat het bezit een toegevoegde waarde (= een maatschappelijke gewenst effect) heeft voor de gemeente. Daarbij worden zeven doelstellingen geformuleerd, waaronder (naast voorgaande 'RO' overweging):

“sociaal-maatschappelijke doelstellingen zoals vastgesteld in de beleidsvelden sociale zaken, cultuur, welzijn, vrije tijd en *onderwijs* worden ondersteund door maatschappelijke voorzieningen.”

“conservering lokaal erfgoed - Sommige vastgoedobjecten, zoals monumenten, behoren tot het cultureel erfgoed van de stad. Behoud hiervan kan van toegevoegde waarde zijn.”

2.4 Passende functie voor een bijzonder monument

Met de aankoop van het Arti Legi gebouw wil het college een bijzonder monument behouden voor het publiek en de voorwaarden scheppen om een landelijk kenniscentrum naar Gouda te halen. Dit is voor de stad aantrekkelijk omdat het centrum aansluit bij de ambities op het gebied van kennis, economische ontwikkeling en onderwijs; het de ambities van Campus Gouda ondersteunt, specifiek het Living Lab Bodem & Technologie (een samenwerking van bedrijfsleven en hbo- en mbo-instellingen); en hiermee de Goudse bewoners, ondernemers en de gemeente de beschikking krijgen over de beste informatievoorziening t.a.v. van de omgang met bodemdaling en funderingsproblemen.

De beoogde educatieve functie past goed bij de historie van het object. De alternatieve aanwendbaarheid van het pand is vanwege de ruimtelijke structuur van het gebouw gunstig.

2.5 Verhuur Arti Legi aan het KBF

Naarmate het KBF zich verder ontwikkelt ligt het voor de hand dat het KBF op afstand van de gemeente komt te staan. De oprichting van de onafhankelijke stichting KBF stelt het kenniscentrum samen met de achterliggende partners in staat concrete afspraken te maken rond financiering en samenwerking. De bedoeling is dat de locatie Arti Legi door de gemeente tegen kostprijs wordt verhuurd aan de op te richten stichting KBF. Dit is in lijn met de Kadernota Vastgoed.

3 Kanttekeningen

3.1 Kanttekeningen

huurinkomstenderving

Met de aankoop van Arti Legi loopt de gemeente een financieel risico, omdat de begroting van het Kenniscentrum nog niet (volledig) sluitend is waardoor door de gemeente potentieel risico's worden gelopen inzake de ontvangst van huuropbrengsten.

Als de stichting KBF op enig moment in gebreke blijft, dan kan het financiële risico worden beperkt door het vinden van een andere huurder voor Arti Legi, of verkoop van het pand (met winst of verlies). Het risico dat de gemeente loopt wordt ingeschat op maximaal één jaar de exploitatielasten ca. € 130.000,--.

Cofinanciering LIFE-IP

LIFE-IP is met name een loonkostensubsidie, die recent door de EU is toegekend. Als de businesscase van het KBF niet sluitend wordt gemaakt bestaat de kans dat de gemeente garant moet staan voor een (deel van) de cofinanciering. Uitgangspunt daarbij is dat dit voor maximaal één jaar zal zijn omdat de gemeente kan besluiten af te zien van verdere subsidie. Het risico komt hiermee op maximaal € 107.000,--.

Businesscase van de stichting KBF

De stichting KBF wordt verantwoordelijk voor de exploitatie van de fysieke vestiging, het personeel en het activiteitenprogramma. Ruim de helft van de basisbegroting wordt al gedekt met bijdragen van zes provincies, Rijkswaterstaat, STOWA, Platform Slappe Bodem, de Europese Unie (Life-IP/NAS), Campus Gouda, Deltares en KCAF. Voor de dekking van het overige deel wordt eerste instantie gekeken naar de ministeries die het meest betrokken zijn bij bodemdaling en funderingsproblemen: BZK/VRO, LNV en I&W. Op ambtelijk en bestuurlijk niveau zijn er al diverse gesprekken gevoerd met deze ministeries waardoor voldoende vertrouwen bestaat dat de ministeries in zekere mate bereid zijn om mee te betalen. In het coalitieakkoord Rutte IV wordt aandacht gegeven aan de problematiek van bodem en funderingen, en het instrument van Regio Deals is verlengd. Wellicht biedt dat eveneens financieringsaanknopingspunten, mogelijk in samenhang met de status van het Groene Hart als NOVI-pilotgebied. In tweede instantie wordt voor de dekking van het tekort gekeken naar provincies, waterschappen en het bedrijfsleven. Vanuit Campus Gouda zijn afgelopen periode contacten gelegd met de Economic Board Zuid-Holland en InnovationQuarter om de rol van het bedrijfsleven te versterken en steun te krijgen in de lobby richting Rijk.

Op het moment van het opstellen van dit raadsvoorstel is er nog geen duidelijkheid over de bijdrage vanuit het Rijk voor de stichting. Wanneer voor 1 juni hier wel meer over bekend wordt zal de Raad hier apart over geïnformeerd worden.

4 Juridische- / financiële gevolgen

Het is de intentie van het college om Arti Legi tegen een kostprijsdekkende huursom te verhuren aan de inmiddels opgerichte (onafhankelijke) stichting Kenniscentrum Bodemdaling en Funderingen (KBF) en daarbij tevens een locatie te bieden aan onderwijsactiviteiten van Campus Gouda. Alle gebouwgebonden kosten, de kapitaallasten van de investering daaronder begrepen, worden verdisconteerd in de kostprijsdekkende huur en hebben daarmee budgetneutraal effect op de gemeentelijke begroting.

De businesscase van het KBF is nog niet (volledig) sluitend. Dat betekent dat de gemeente risico's loopt ten aanzien van huurinkomstenderving, indien de stichting (tijdelijk) geen huur betaalt.

De koopovereenkomst kent naast de gebruikelijke voorwaarden en bepalingen de volgende bijzonderheden:

- De koopovereenkomst is aangegaan onder de uitdrukkelijke voorwaarde van instemming van de raad en beschikbaarstelling van de financiële middelen voor aankoop.
- De gemeente heeft tot 15 juni 2022 het recht van ontbinding ingeval de raad negatief besluit. Op dat moment vervalt de door de raad bekrachtigde geheimhouding van het voorwaardelijke koopcontract.
- Gemeente huurt Arti Legi gedurende het eerste jaar (1 juli 2022 tot 1 juli 2023) tegen markthuurwaarde.

- De eigenaar blijft gedurende de huurperiode verantwoordelijk voor eigenaarslasten, zoals opstalsverzekering, contractonderhoud, belastingen en heffingen.
- De gemeente neemt alle inventaris, zoals stoelen, tafels, panelen, over.
- De eigendomsoverdracht vindt plaats op of rond 1 juli 2023.

Financiële effecten

De met de investering gemoeide kapitaallasten bedragen € 70.628 per jaar. Conform de vastgestelde nota waardering en afschrijving vaste activa (2019), worden gebouwen en woonruimten annuïtair afgeschreven. Omdat we een jaarlijkse kostprijsdekkende huur ontvangen is het wenselijk om de kapitaallasten op een gelijk niveau te houden gedurende de gehele exploitatieperiode. Daarnaast is bij de berekening rekening gehouden met de geldende rente omslagpercentage van 2,25% en een afschrijvingstermijn van 40 jaar.

De financiële effecten van raadsbesluiten worden met ingang van 2022 direct verwerkt in de begroting. Doel hiervan is om het inzicht in de financiële positie en de beheersing te verbeteren. Na instemming op dit voorstel door uw raad zal de programmabegroting 2022 en verder budgettair neutraal worden gewijzigd.

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

Het Arti-Legi gebouw is deels verduurzaamd. Zo beschikt het gebouw over allerlei duurzaamheidsvoorzieningen, zoals duurzame technische installaties, gedeeltelijk dubbel glas, vloerverwarming, die een bijdrage leveren aan de verduurzaming van vastgoed.

6 Communicatie / interactiviteit

Met de betrokken partners en financiers wordt intensief contact onderhouden over de inrichting en doorontwikkeling en financiering van het KBF. De raad wordt periodiek geïnformeerd over de voortgang. Dat geldt eveneens voor de voortgang rond de triple helix samenwerking en Campus Gouda.

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

drs. R.C. Bakker

mr. drs. P. Verhoeve