

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Vergadering:
gemeenteraad Heerlen

Heerlen,
23 juni 2020

Vergaderdatum:

Onderwerp

Investeringskrediet Christus Koningkerk Vrieheide (CKK)

Registratienummer:

Inleiding/aanleiding

Agendapunt:

In mei hebben wij de raad geïnformeerd over de inhoudelijke voortgang van de herbestemming CKK (BWV-19003715). Daarbij is het plan uitgebreid toegelicht. Op dit moment ligt er een aanneemprijs waardoor het mogelijk is om over te gaan tot de uitvoering van de realisatie. Voorwaarde daarbij is wel dat de raad het extra krediet beschikbaar stelt. In de dekking van deze hogere investering is voorzien door huurinkomsten die niet eerder waren voorzien.

1. De functie van het plan

De Christus Koning Kerk is een paar jaar geleden aangewezen als rijksmonument. Deze vervallen naoorlogse kerk is al jarenlang een doorn in het oog van de bewoners van Vrieheide en verre omgeving. De kerk staat al meer dan 10 jaar leeg. Er zijn diverse initiatieven geweest om de kerk te voorzien van een nieuwe functie. Die particuliere plannen zijn allemaal gestrand vanwege de erbarmelijke bouwtechnische staat. Met de dag gaat de kwaliteit van het gebouw overigens verder achteruit. Het dak is zelf zo slecht dat het gebouw alleen onder streng toezicht en slechts bij hoge uitzondering toegankelijk is. Een ingrijpende restauratie is altijd noodzakelijk. In het nu voorliggende plan wordt een nieuw gebouw in het bestaande gebouw wordt gezet. Het monument wordt op een zodanige wijze gerestaureerd dat het de komende vijftig jaar met recht weer een stralend middelpunt van de wijk Vrieheide zal zijn. De restauratie heeft inmiddels de instemming van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed en de Commissie Ruimtelijke kwaliteit. De restauratie richt zich met name op het op orde brengen van de schil. Zo wordt het dak volledige vernieuwd en de kapotte zo typische glazen stenen vervangen. Het gebouw wordt toegankelijk gemaakt voor rolstoelgebruikers.

Als nieuwe activiteit is voorzien de archiefbewaarplaats. Het huidige gebouw van Rijckheyt is namelijk afgekeurd. Dat gebouw zal worden afgebroken met de komst van het nieuwe Romeinse Museum. De gemeente zal het CKK pand verhuren aan het (Regionaal) Historisch Centrum Limburg. Deze gemeenschappelijke regeling van het rijk en de gemeenten Maastricht en Heerlen zal de locatie gebruiken voor het onderbrengen van het archief dat nu is ondergebracht in Rijckheyt (Thermenmuseum). Ook is rekening gehouden met toekomstige groei van de omvang van archieven in Zuid Limburg. Er is een studiezaal voorzien voor bezoekers/publiek dat wil lezen en/of onderzoek wil verrichten. De extra investeringskosten die noodzakelijk waren vanwege de aanpassing van het

programma van eisen worden afgedekt uit huuropbrengsten. Met het HCL is hiertoe een langjarige huurafpraak gemaakt.

De herontwikkeling van de CKK gaat ook een belangrijke bijdrage leveren aan de herstructurering van de wijk Vrieheide. Door het restaureren van het kerkgebouw en het gebouw te voorzien van een nieuwe functie krijgt het desolate middelpunt van de buurt een stralende rol als startpunt van een langere termijn aanpak. Naast de nieuwe functie kan de buurt ook zelf gebruikmaken van de voorzieningen zoals vergaderfaciliteiten, een exporuimte en de mogelijkheid van een dagkapel. De openbare ruimte in de directe omgeving is reeds in uitvoering. De buurt is enthousiast over de plannen.



Kader

Programma Herstructurering

Kernthema:

Cultureel erfgoed

Bevoegdheid

Raad

Voorstel

- 1 Het investeringsbudget voor de huisvesting van de archiefbewaarplaats in de Christus Koningkerk te verhogen van € 5,6 miljoen naar € 10,95 miljoen.
2. De extra investering van € 5,35 miljoen wordt afgedekt uit de extra huuropbrengsten.

Argumenten

- 1.1 *Gemeente en HCL hebben besloten het programma van eisen voor de archiefbewaarplaats op te rekken tot het maximum van 16 km archiefruimte.* De gemeente neemt sinds 1.1.2020 deel aan de gemeenschappelijke regeling Historisch Centrum Limburg (HCL). Belangrijk hierbij is dat het deze deelname gaat inhouden dat het HCL straks huurder wordt van de CKK. Het HCL participeert derhalve ook in de herontwikkeling. Met dit volume kan de regio de komende decennia vooruit en kunnen ook historisch waardevolle privé archieven worden ondergebracht. Eerder was rekening gehouden met circa 12 km. Dit heeft wel geleid tot forse hogere investeringskosten.

- 1.2 De kwaliteit van het bestaande karkas van het gebouw (wanden, dak en vloer/draagconstructie) is zeer slecht of voldoet niet.* Eind 2018 bleek uit nader onderzoek dat het monumentale gebouw in zeer slechte staat verkeert en veel achterstallig onderhoud heeft. Ook in een recent onderzoek van Monumentwacht Limburg wordt dit nog eens bevestigd voor de monumentale onderdelen. Het oorspronkelijke investeringsbudget van € 5,6 miljoen voorzag enkel in het wind- en waterdicht maken van het monument en de consolidatie van het gebouw en haar draagstructuur. Met de nu voorgenomen ingreep wordt voldaan aan de strenge bouwfysische eisen die gesteld worden aan een archiefbewaarplaats.
- 1.3 Het gebouw is inmiddels een rijksmonument en dient zorgvuldig te worden gerestaureerd.* Er heeft intensief overleg plaatsgevonden over de monumentstatus en de ingrepen met provincie en de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE). De RCE heeft inmiddels een positief advies afgegeven op de omgevingsvergunningsaanvraag. Met dit plan kan bij de provincie een monumentensubsidie worden aangevraagd. Deze aanvraag is in voorbereiding.
- 1.4 Het gebouw wordt voorzien van een duurzame energie voorziening met koude-warmte opslag in de grond en zonnepanelen op het dak.* Aan het oorspronkelijke programma van eisen is de eis "Bijna Energieneutraal Gebouw" (BENG) toegevoegd. In de toekomst kan aangesloten worden bij het mijnwaterproject. De komende jaren legt mijnwater nog geen infrastructuur aan naar de CKK. Dit betekent dat nu zelf geïnvesteerd moet worden in een voorziening. Er is gekozen voor een eigen warmte-koude-opslag (WKO). Deze voorziening wordt aangevuld met zonnepanelen op het dak. Deze combinatie houdt de energievraag laag en heeft een positief effect op de exploitatiekosten voor energie. De investering voor WKO en zonnepanelen is opgenomen in het budget.
- 1.5 Het gebouw wordt voorzien van een modern archiefopslagsysteem.* Dit systeem voldoet aan de huidige kwaliteitsnormen voor archieven en arbo-wetgeving. Het past in de principes van het gebouw. De indeling van het gebouw biedt de mogelijkheid van een goede procesbehandeling van de archieven, ook indien nieuwe prive-archieven beschikbaar worden gesteld, de verplichte quarantaine en de processen van digitalisering (scanruimte).
- 1.6 Het oorspronkelijk plan was begroot in 2013 terwijl nadien een forse prijsontwikkeling heeft plaatsgevonden in de bouwsector.* Gezien het feit dat 4 aannemers hebben ingeschreven lijkt dit een reële prijs op basis van de huidige marktsituatie.
- 1.7 De investering komt ook direct ten goede aan de herstructurering van Vrieheide.* De ingreep in de kerk en de omliggende buitenruimte zal stimulerend werken naar andere initiatieven in Vrieheide. Het is de start van een bredere aanpak. In de directe omgeving wordt al gewerkt aan de herinrichting van de openbare ruimte. Dit plan is opgesteld in intensieve samenwerking met de buurt. Het plein dat wordt aangelegd na gereedkomen van de gerestaureerde kerk kan ook als activiteitenplein wordt gebruikt. Dit was een uitdrukkelijk verzoek van de buurt. Het plan wordt daarmee het centrale ontmoetingspunt van de buurt.
- 2.1 De toegenomen kapitaalslasten als gevolg van de extra investering van 5,35 miljoen worden afgedekt uit de huurinkomsten.* Met HCL is namelijk afgesproken

om uit te gaan van een huurprijs van € 360.000 per jaar die jaarlijks wordt geïndexeerd. Zij hanteren als HCL daartoe normbedragen. In overleg met HCL heeft dit geleid tot deze huurprijs. Deze huuropbrengst dekt volledig de extra investering t.o.v. de oorspronkelijke investering van € 5,6 miljoen. Gezien het feit dat alles wordt vernieuwd of gerestaureerd is rekening gehouden met een afschrijving van 50 jaar op de bouwkosten en 20 jaar op de installaties. Daarnaast wordt een toereikend budget opgenomen in de exploitatie voor onderhoud/vervanging.

Tegenargumenten en risico's

1. *De toestand van het rijksmonument is zeer slecht.* Tijdens de uitvoering zal blijken of de analyses tot nu toe en het technisch ontwerp voldoende zijn gebleken om een inschatting van het werk te maken. Er is daartoe wel een post onvoorzien opgenomen.
2. Indien de huurovereenkomst met HCL tegen een jaarlijkse huurprijs van € 360.000 niet wordt getekend zal dit bouwplan niet worden geëffectueerd.

Kosten en dekking

Berekening kapitaallasten nieuw krediet					
Kosten	krediet	afschrijftermijn	rente	Kapitaallasten / Onderhoudskosten	
bouwkosten	€ 8.500.000	50	1,25%	€ 276.250	
installaties	€ 2.450.000	20	1,25%	€ 153.125	
totaal kapitaallasten	€ 10.950.000			€ 429.375	
onderhoudskosten				€ 150.000	
Totaal kosten				€ 579.375	
Dekking					Beschikbare dekking
Begroting kapitaallasten kostenplaats 60540002 Beheer en behoud gemeentearchief					€ 221.900
Huurinkomsten					€ 360.000
Totaal dekking					€ 581.900
Saldo kosten en dekking					€ 2.525

Toelichting

De oorspronkelijke investering van € 5,6 miljoen is afgedekt via de in de begroting opgenomen kapitaalslast van € 221.900. In het verleden was er geen sprake van verhuur. Er is met het HCL overeenstemming bereikt over de huurprijs per jaar. Dit is € 360.000 per jaar en die wordt jaarlijks geïndexeerd met het CPI cijfer. De huurovereenkomst is in voorbereiding en zal voor het raadsbesluit gesloten zijn.

De eventuele subsidie toekenning door provincie zal nog worden opgenomen in de exploitatie. De exploitatie is dekkend binnen de bestaande begroting en de afgesproken huurprijs met het Historisch Centrum Limburg.

Communicatie

Het besluit wordt via de pers bekend gemaakt. Daarnaast wordt een nieuwsbrief verspreid in de directe omgeving.

Evaluatie

Na afronding van het project wordt een evaluatiedocument opgesteld

Planning, procedure en uitvoering

1. Besluit B&W voorlopige gunning bouwteamovereenkomst:
2. Raadcommissie Economische stimulering 16 september 2020
3. Raadsbehandeling 30 september 2020
4. Anneemovereenkomst met aannemer ondertekenen: 1 oktober 2020
5. Start bouwactiviteit: 2 oktober 2020
6. Oplevering: oktober 2021
7. Verhuizing archief van Rijkshypt naar CKK: ultimo 2021

Bijlagen

n.v.t.

Burgemeester en wethouders van Heerlen,

de secretaris a.i.,
L. Schouterden

de wnd. burgemeester van Heerlen,
E.G.M. Roemer

Dit voorstel is digitaal ondertekend en is daarom niet voorzien van handtekeningen.

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. registratienummer;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

E.G.M. Roemer