Voorstel aan college en raad

Nummer:	02430000035165
Datum:	10 mei 2023
Opsteller:	S.E.M. Duschka
Portefeuillehouder:	Wethouder W. Mazier
Onderwerp:	Renovatie voormalige mess terrein Kranenburg Noord

Het college van B&W besluit:

1. In te stemmen met variant 2A als basis voor nadere uitwerking van de renovatie van de voormalige mess op het terrein Kranenburg Noord
2. De gemeenteraad voor te stellen een krediet van € 3.125.000,-, exclusief verrekenbare btw (indien er sprake is van btw belaste verhuur), beschikbaar te stellen voor de renovatie van de voormalige mess;
3. De gemeenteraad voor te stellen de bijbehorende structurele kapitaallasten van € 122.815,- vanaf 2025 te dekken uit de hiervoor beschikbare stelposten 6003000-43895-PSTL017 ‘Renovatie Voormalige officiersmess’ en 6003010-43895-PALG298 ‘Renovatie Mess terrein Kranenburg ND’
4. De heer A. Koopmans van het Domein Ruimte/team Ruimtelijk projectbureau als krediethouder aan te wijzen.

Inleiding

Eind 2020 is de gemeente eigenaar geworden van het voormalige kazernecomplex ‘Kranenburg-Noord’. Op dit terrein is onder meer gesitueerd de voormalige officiersmess. De staat van onderhoud van de Mess is slecht en om het pand/gemeentelijk monument te kunnen behouden en verhuren is op z’n minst groot bouwkundig onderhoud nodig.

Op 8 juni 2021 heeft u besloten voorbereidingen te starten voor een renovatie van de voormalige officiersmess en is hiervoor een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Ter informatie treft u het hiervoor opgestelde collegevoorstel van 26 mei 2021 als bijlage 1 bij dit voorstel aan. In nauwe samenwerking tussen de Stichting Mess Harderwijk (gebruiker) en de gemeente (eigenaar) is door HOH architecten te Amsterdam voor de renovatie van de voormalige mess een voorlopig ontwerp opgesteld, met als uitgangspunt het behouden en versterken van de historische karakteristieken van het gebouw. Het ontwerp gaat onder meer uit van de volgende te realiseren functies: een ontmoetingsruimte (te gebruiken voor dansavonden, lezingen, optredens, etc.) met (semi)professionele keuken, het behoud van de zogenaamde generaalsbar, een tentoonstellingsruimte, een werkruimte met flexplekken, vergaderruimten, atelierruimten en een werkplaats.

Ook een passende inrichting van de directe omgeving, zijnde de buitenruimte binnen het bouwvlak van het gebouw met aan te leggen terrassen en tuinen, maakt onderdeel uit van de renovatie en is als zodanig uitgewerkt in het genoemde Voorlopig Ontwerp.

De (toekomstige) functie van de voormalige mess is van groot belang in de ontwikkeling van het terrein Kranenburg Noord als woonwijk. Door de uitbreiding en intensievere invulling van het pand gaat het pand bijdragen in de beleving van de wijk en zal het gaan fungeren als een mooie plek om samen te komen. Wanneer er gekozen wordt voor slechts alleen het noodzakelijke bouwkundige onderhoud, zal dit een gemiste kans zijn in de waardering van het gebouw en de katalyserende werking die het gebouw op de ontwikkeling van Kranenburg Noord - en de bestaande omgeving - kan hebben.

Exploitatie

Zoals aangegeven is het voorliggende plan voor renovatie van de voormalige mess in nauwe samenspraak met de Stichting Mess Harderwijk tot stand gekomen.

Met dit ontwerp worden de functies zoals een ontmoetingsruimte (te gebruiken voor dansavonden, lezingen, optredens, etc.) met (semi)professionele keuken, het behoud van de zogenaamde generaalsbar, een tentoonstellingsruimte, een werkruimte met flexplekken, vergaderruimten, atelierruimten en een werkplaats gerealiseerd en daarmee de gebruiksmogelijkheden van het pand vergroot. De verwachting is dat de exploitatiemogelijkheden van het pand hiermee worden geoptimaliseerd en dat de culturele broedplaats meer tot uiting kan worden gebracht.

Het renovatieproces zal plaatsvinden met een bouwteam waar alle betrokken partijen, zoals gemeente, architect, Meerinzicht, aannemer en Stichting een rol hebben. Dit proces wordt integraal benaderd, zodat alle onderdelen die nodig zijn voor een goede exploitatie en renovatie van het pand aan bod komen. Hierbij valt onder andere te denken aan een passende horecavergunning, aanpassing van de bestemming en inrichting van het omliggende terrein. Bij de renovatie van het pand wordt een deel van het buitenterrein meegenomen; het gebruik/de herinrichting van het resterende deel van het bij de stichting in gebruik zijnde terrein wordt (ook in financiële zin) meegenomen bij de herontwikkeling van Kranenburg Noord. Tijdens het bouwproces zal in overleg met de stichting bepaald worden welke functies in het gebouw gedurende de renovatie tijdelijk elders ondergebracht moeten worden.

De huidige stichting heeft aangegeven na de renovatie een duidelijke rol te willen hebben in de programmering en invulling van het pand. Door de aanpassingen in het pand ontstaat er een vernieuwde dynamiek en dat zal ook betekenen dat de stichting moet worden uitgebreid. Dit ook, omdat het pand na renovatie (naast de activiteiten van de huidige Stichting Mess) ook ruimte zal bieden voor meer andere activiteiten en verhuurmogelijkheden. Bij een uitbreiding van het huidige stichtingsbestuur wordt het mogelijk dat een ieder zich meer gaat richten op de zaken waar ze goed in zijn (programmering, verhuur, financiën, etc.) en moet het pand op het moment dat het is opgeleverd meteen operationeel kunnen zijn. In deze fase van het proces is het nog lastig inschatten hoe de exploitatie er uitziet, maar het streven is om tot een sluitende, kostendekkende exploitatie te komen. Hier zal wel tijd en ruimte voor gegeven moeten worden, waarbij opgemerkt dient te worden dat dit naar verwachting pas mogelijk zal zijn na herontwikkeling van het aangrenzende terrein Kranenburg Noord. En dan nog geldt het voorbehoud dat rekening gehouden moet worden met de gewenste cultureel/maatschappelijke invulling van het pand. Na renovatie wordt het pand verhuurd, één en ander – conform gemeentelijk beleid – tegen een marktconforme huurprijs. Ten tijde van de behandeling in de commissie en/of raad hopen wij u nader te kunnen informeren over de exploitatiemogelijkheden van het pand.

Voor de renovatie zijn een aantal scenario’s uitgewerkt;

1. Groot onderhoud met verwachte kosten van € 1.961.079,52 (incl. btw)

Bij deze variant is het uitgangspunt om de bestaande gebouwschil en interieurelementen in oorspronkelijke staat te herstellen. In het gebouw worden zeer beperkt nieuwe bouwkundige- en installatietechnische elementen toegevoegd, met uitzondering van elementen die in een dergelijke slechte staat van onderhoud zijn of daar waar met een relatief 'kleine ingreep' grote meerwaarde wordt gecreëerd voor het object. Daarnaast zijn er een aantal nieuwe elementen toegevoegd die misten vanwege wet- en regelgeving en/of veiligheid. In dit scenario wordt het pand niet (ingrijpend) verduurzaamd. Daarnaast betreft het een tijdelijke oplossing (middellange termijn), waardoor een renovatie op termijn onontkoombaar is. Er worden geen elementen en/of installatie toegevoegd.

2. A. Voorlopig ontwerp met aanpassing installatie en gebruik bestaande CV ketels met verwachte kosten van € 3.426.558,04 (incl. btw)

Deze variant is zo ontworpen dat het gebouw getransformeerd wordt naar een multifunctioneel gebouw. In dit ontwerp vind een duidelijke splitsing plaats tussen het atelier gedeelte (rauw en onafgewerkt) en het restaurant gedeelte (authentieke uitstraling). Ten behoeve van het restaurant wordt een nieuw bouwkundig element toegevoegd, waarin de keukenvoorziening gehuisvest is.

De totale schil van het gebouw wordt thermisch verbeterd, waarbij rekening wordt gehouden met de monumentale details van het gebouw. Aan het gebouw worden diverse installaties toegevoegd passende bij het atelier- en restaurant deel. Dit installatieconcept voldoet aan de BENG 1 eisen.

2. B. Voorlopig ontwerp met aanpassing installatie en gebruik bestaande CV ketels, minus uitbreiding keuken met verwachte kosten van € 3.075.712,21 (incl btw)

Variant 2b is qua aanpak, verduurzaming, installatietechniek en gebruik identiek aan variant 2a. Alleen is er bij deze variant kostentechnisch voor gekozen de 'externe keukenvoorziening' als bouwkundig element, intern te huisvesten. Hierdoor worden er geen nieuwe elementen aan het gebouw toegevoegd en is deze variant kostentechnisch voordeliger.

3. Voorlopig ontwerp met de meest duurzame aanpak met verwachte kosten van € 3.774.201,45 (incl. btw)

Variant 3 is qua aanpak, verduurzaming en gebruik identiek aan variant 2a. Alleen is bij deze variant nieuwe installatietechniek toegepast, waardoor de bestaande gasgestookte CV ketels vervangen worden door luchtwarmtepompen. Hiermee wordt het pand gasloos gemaakt.

De kosten voor het uitvoeren van het oorspronkelijke renovatieplan (variant 1) zijn indertijd geraamd op een bedrag van € 934.097,59, excl. btw. De hieraan verbonden jaarlijkse kapitaallast bedraagt € 38.700,- en is als zodanig in de begroting opgenomen. Om uitvoering te kunnen geven aan de hiervoor onder 2A omschreven variant heeft u op 25 januari 2022 besloten het aanvullend benodigde krediet en de daarbij behorende jaarlijkse kapitaallasten (kapitaallasten gaan toenemen met een bedrag van € 88.500,-) aan te melden voor behandeling bij de kadernota 2023-2026. Ter informatie treft u het in dit kader opgestelde collegevoorstel van 13 januari 2022 als bijlage 2 bij dit voorstel aan.

De extra kapitaallasten zijn bij behandeling van de Kadernota ook als een reservering in de begroting opgenomen, dit onder de voorwaarde dat de extra benodigde middelen pas worden toegekend na inhoudelijke besluitvorming hierover in de gemeenteraad raad. In dit kader is ook toegezegd dat de gemeenteraad na vaststelling van de kadernota/begroting alsnog breder geïnformeerd zal worden over de planvorming rondom de renovatie van de mess en de raad voor vaststelling van het definitief ontwerp in de gelegenheid zal worden gesteld om mee te denken en input te geven over de concrete invulling en uitwerking van het renovatieplan. Hieraan is ook concreet uitvoering gegeven door een op 23 februari jl. op locatie gehouden informatieavond waar de renovatieplannen nader zijn toegelicht en waar de gemeenteraadsleden in de voormalige mess zijn rondgeleid. Daarnaast wordt met dit college- en raadsvoorstel concreet uitvoering gegeven aan het besluit van de raad v.w.b. de nadere inhoudelijke besluitvorming.

Kader
Exploitatie en beheer gemeentelijke gebouwen.

Alternatieven
1. Scenario 1 Groot onderhoud met verwachte kosten van € 1.961.079,52 (incl. btw) nader uitwerken.
2. Scenario 2B Voorlopig ontwerp met aanpassing installatie en gebruik bestaande CV ketels minus uitbreiding keuken met verwachte kosten van € 3.075.712,21 (incl. btw) nader uitwerken.
3. Scenario 3 Voorlopig ontwerp met de meest duurzame aanpak met verwachte kosten van € 3.774.201,45 (incl. btw) nader uitwerken.

Beoogd effect

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

Argumenten

1. Wanneer alleen gekozen wordt voor de uitvoering van groot onderhoud, betekent dit dat er aan de binnen- en buitenkant van het pand niets wijzigt, de bestaande elektrische installaties worden vervangen en/of gereviseerd en het pand wordt niet verduurzaamd. Op basis van het huidige gebruik kan er vervolgens aan de stichting verhuurd worden. Door het niet toevoegen van extra functies en het niet herinrichten van het gebouw, worden de exploitatiemogelijkheden beperkt en zal de gewenste katalyserende werking v.w.b. de herontwikkeling van het terrein Kranenburg Noord uitblijven c.q. worden beperkt. Daarnaast zal groot onderhoud uitsluitend voorzien in een verbetering voor de middellange termijn en zal – om het pand ook voor de toekomst te kunnen behouden – op termijn alsnog een grootschalige renovatie uitgevoerd moeten worden. Dit scenario wordt daarom ook niet geadviseerd.
2. Wanneer het pand gerenoveerd wordt zonder uitbreiding van de keuken (variant 2B), zal er aan de binnenzijde in ieder geval ruimte gecreëerd moeten worden om de bestaande keuken efficiënter in te kunnen richten. Dit zal ten koste gaan van de ruimte voor andere gedachte functies. Een uitbreiding van de bestaande keuken (variant 2A) is gewenst om invulling te kunnen geven aan de toekomstige centrale buurtfunctie van de mess in de wijk Kranenburg Noord. Hiermee worden ook de exploitatiemogelijkheden van het pand vergroot/geoptimaliseerd, waarmee de stichting in financiële zin ook minder afhankelijk van de gemeente zal worden. Een ander belangrijk aspect is dat het pand verduurzaamd zal worden, met als uitgangspunt energielabel A. Met het nu voorgestelde renovatieplan (variant 2A) wordt dan ook een extra kwaliteitsimpuls aan het gebouw en de exploitatie daarvan gegeven. Om genoemde redenen wordt variant 2A geadviseerd.
3. Wanneer wordt gekozen voor variant 3 zal sprake zijn van kapitaalvernietiging waar het gaat om de bestaande cv-ketels. Deze zijn slechts enkele jaren oud en niet aan vervanging toe. In deze variant wordt ook rekening gehouden met gebouw gebonden installaties, welke bij het gebouw komen te staan. Om de mogelijkheid tot aansluiting van het pand op een mogelijk te ontwikkelen duurzame oplossing voor de gehele te ontwikkelen woonwijk open te laten en te onderzoeken adviseren wij deze variant niet. Overigens wordt bij de (technische) uitvoering van variant 2A al wel rekening gehouden met de mogelijkheid tot aansluiting van het pand op een duurzame oplossing voor de gehele wijk. Vanuit circulariteit is dit ook een betere oplossing.

Omgevingswet

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

Financiën

De aanvraag voor de kadernota 2023 is gehonoreerd en in de begroting 2023 is daarmee aanvullende dekking beschikbaar gesteld voor de renovatie van de mess. Met de keuze voor variant 2A vragen wij u het krediet hiervoor beschikbaar te stellen.

De doorrekening van het door HOH architecten opgestelde Voorlopig Ontwerp komt uit op een globale kostenraming van € 3.300.000,-, exclusief btw. Hiervan is reeds € 175.000,- beschikbaar gesteld door de raad voor voorbereidingskosten. Er is derhalve nog dekking beschikbaar voor een krediet van € 3.125.000,- exclusief btw. Op dit moment lijkt de raming van variant 2A exclusief btw lager uit te vallen dan de gehanteerde raming bij het Voorlopig Ontwerp (VO). Advies is gezien de ontwikkelingen van materiaalprijzen en mogelijkheden tot verduurzaming het krediet conform VO beschikbaar te stellen.

Het totaalkrediet bestaat uit verschillende componenten met verschillende afschrijvingstermijnen conform de nota waardering en afschrijving 2019. Genoemd bedrag van € 3.125.000,- exclusief btw, kent een

jaarlijkse geraamde kapitaallast van € 122.815,-. In onderstaande tabel is de opbouw van het krediet weergegeven.

Deelkrediet	Krediet ex. btw	Afschrjivingstermijn	Kapitaallast
Bouwkundig	€ 2.119.000	40	€ 52.975
Installaties	€ 750.000	15	€ 50.000
Inrichting	€ 160.000	10	€ 16.000
Terrein	€ 96.000	25	€ 3.840
Totaal	**€ 3.125.000**		**€ 122.815**

De btw is bij de huidige invulling (huurder is btw-plichtige stichting) volledig verrekenbaar en derhalve kan worden uitgegaan van bedragen exclusief btw (de btw is dan geen kostenpost). Als de invulling van het pand wijzigt en btw niet meer volledig verrekenbaar is kan dit financiële gevolgen hebben.

Duurzaamheid
De gemeente stelt duurzaamheidseisen aan de renovatie die zijn gebaseerd vanuit haar duurzaamheids-beleid en die zijn vertaald naar de beoogde aanpassingen in de voormalige officiersmess. Per duurzaamheidsthema worden de minimale prestatie-eisen benoemd waar bij de renovatie van de voormalige mess aan moet worden voldaan. Hierbij wordt per aspect een vereist minimaal niveau aangegeven. Daarnaast wordt een aanvullend niveau weergegeven; dit betreft het niveau waar vanuit de gemeente Harderwijk extra ambities mee worden ingevuld.
Omdat het een monumentaal pand betreft, moeten we renoveren met behoud en respect voor de monumentale waarden van het gebouw en is er daarom ook vanuit de gemeente Harderwijk een adviseur met deze specialisatie aangesloten bij de voorbereiding.

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

Bijlagen.
1. Collegevoorstel 26 mei 2021.
2. Collegevoorstel 13 januari 2022.
3. Voorlopig Ontwerp.
4. Raming (vertrouwelijk).
5. Financiële bijlage (vertrouwelijk).