



Raadsvoorstel

afdeling
Cultuur, vastgoed en ontwikkeling
dossiernummer

steller
A.A. Goudzwaard
telefoon
0182 588371

gouda
16 juni 2021

onderwerp
Herbestemming stadhuis

Gevraagd besluit

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

1. Instemming met het procesvoorstel voor de herbestemming van het stadhuis. (bijlage 1)
2. De aangescherpte uitgangspunten voor herbestemming vast te stellen, te weten:
 - Het stadhuis blijft toegankelijk voor publiek en krijgt als hoofdinfilling een publieke functie. (Een publieke functie betekent dat het stadhuis een openbaar gebouw blijft, een faciliteit met publieke doelstellingen mede ten behoeve van het publiek.)
 - Trouwen in het stadhuis blijft mogelijk en betaalbaar voor onze inwoners (daarom blijven zowel de trouwzaal als om logistieke redenen de burgemeesterskamer en een verkleedruimte voor de Babs hiervoor beschikbaar)
 - Het stadhuis krijgt door haar nieuwe functie een meerwaarde voor de stad
 - De herbestemming wordt bij voorkeur ingevuld door (een coalitie van) lokale partijen, met een netwerk in de stad. Zowel maatschappelijk als commercieel.
 - Minimaal 1 vergaderruimte blijft beschikbaar voor representatieve bijeenkomsten van de gemeente Gouda. Deze eis mag ook passen binnen een exploitatieplan en behoeft geen exclusiviteit.
 - Het stadhuis blijft in eigendom van de gemeente Gouda.
 - De herbestemming geeft de stad Gouda nieuwe impulsen in economisch en/of maatschappelijk opzicht.
 - De aan stadsmarketing gerelateerde Ster-evenementen (Kaarsjesavond, Zotte Zaterdag e.d.), evenals de ijsbaan rond het Stadhuis, moeten plaats kunnen blijven vinden in en rondom het Stadhuis.
 - De cultuurhistorische waarde van het pand blijft behouden (gebouwniveau) of wordt vergroot, en de verbinding met andere cultuurhistorische trekpleisters in de stad versterkt.
 - Er is sprake van duurzame monumentenzorg: respectvol omgaan met monumenten en tegelijkertijd duurzaamheid op passende manieren nastreven. Het gaat er dan om dat bij de herbestemming van het stadhuis ook de duurzaamheidprestatie van het gebouw wordt geoptimaliseerd.
 - Een langdurige exploitatie
 - Een business case met daarin de onderbouwing van de huuropbrengst/exploitatie in relatie tot de functie, met idealiter een kostendekkende exploitatie/huuropbrengst. De maatschappelijke meerwaarde weegt daarbij zwaarder dan het maximaliseren van het huurrendement.

Toelichting

Naar aanleiding van de vroegtijdige beëindiging van de huurrelatie met Teka groep is het stadhuis sinds 15 april 2021 niet langer in gebruik door de Teka groep. Sinds 1 juli 2013 huurde Teka Holding het stadhuis van de gemeente. De keuze voor huur door een derde, is destijds gebaseerd op de uitgangspunten die door de gemeenteraad op 14 december 2011 zijn vastgesteld voor de herbestemming van het stadhuis. De tussentijdse ontbinding van de samenwerking met Teka is spijtig maar biedt ook inhoudelijke kansen om te komen tot een nieuwe invulling waarbij meer maatschappelijke betekenis en verbinding met de stad ontstaat dan in de afgelopen periode door Teka is gerealiseerd.

1 Nadere uitleg op gevraagd besluit

De gemeente heeft een proces opgestart om te komen tot de herbestemming van het stadhuis. Reflecterend op de ervaring van afgelopen jaren, en de gevoelens hierover in de stad, is het de ambitie van het college om bij de nieuwe invulling te zoeken naar een concept waarbij het stadhuis een functie met meer maatschappelijke betekenis krijgt én de verbinding met de stad wordt versterkt. Omdat deze uitgangspunten zwaarder worden meegewogen in het proces van herbestemming stelt het college uw raad voor om de uitgangspunten voor herbestemming, zoals deze op 14 december 2011 door de gemeenteraad zijn vastgesteld, aan de voorkant van het proces aan te scherpen.

Op 14 december 2011 heeft de gemeenteraad de volgende uitgangspunten voor herbestemming vastgesteld:

- De herbestemming geeft de stad Gouda nieuwe impulsen in economisch en/of maatschappelijk opzicht.
- Het stadhuis blijft toegankelijk voor publiek.
- Trouwen in het stadhuis blijft mogelijk (daarom blijven zowel de trouwzaal als om logistieke redenen de burgemeesterskamer en een verkleedruimte voor de Babs hiervoor beschikbaar).
- De aan stadsmarketing gerelateerde Ster-evenementen (Kaarsjesavond, Gouda bij Kaars- en Kunstlicht) moeten plaats kunnen blijven vinden in en rondom het Stadhuis.
- Minimaal 1 vergaderruimte blijft beschikbaar voor representatieve bijeenkomsten van de gemeente Gouda. Deze eis mag ook passen binnen een exploitatieplan en behoeft geen exclusiviteit.
- De cultuurhistorische waarde van het pand blijft behouden of wordt vergroot.
- Het stadhuis is vanaf medio 2012 beschikbaar en wordt onder voorbehoud vrij van huur opgeleverd. Over het interieur en de inventaris zal overleg plaatsvinden (in het kader van behoud van cultuurhistorische waarden).
- Er is sprake van duurzame monumentenzorg: respectvol omgaan met monumenten en tegelijkertijd duurzaamheid op passende manieren nastreven. Het gaat er dan om dat bij de herbestemming van het stadhuis ook de duurzaamheidprestatie van het gebouw wordt geoptimaliseerd.
- Het stadhuis blijft in eigendom van de gemeente Gouda.
- We zoeken een langdurige exploitatie.
- Een financieel minimaal kostendekkende exploitatie/huuropbrengst.

Voor de concept ontwikkeling van een nieuw plan voor het stadhuis vraagt het college de gemeenteraad uw instemming op de nieuwe uitgangspunten (toevoeging gemarkeerd):

- Het stadhuis blijft toegankelijk voor publiek **en krijgt als hoofdinfilling een publieke functie.** (Een publieke functie betekent dat het stadhuis een openbaar gebouw blijft, een faciliteit met publieke doelstellingen mede ten behoeve van het publiek.)

- Trouwen in het stadhuis blijft mogelijk en betaalbaar voor onze inwoners (daarom blijven zowel de trouwzaal als om logistieke redenen de burgemeesterskamer en een verkleedruimte voor de Babs hiervoor beschikbaar)
- Het stadhuis krijgt door haar nieuwe functie een meerwaarde voor de stad
- De herbestemming wordt bij voorkeur ingevuld door (een coalitie van) lokale partijen, met een netwerk in de stad. Zowel maatschappelijk als commercieel.
- Minimaal 1 vergaderruimte blijft beschikbaar voor representatieve bijeenkomsten van de gemeente Gouda. Deze eis mag ook passen binnen een exploitatieplan en behoeft geen exclusiviteit.
- Het stadhuis blijft in eigendom van de gemeente Gouda.
- De herbestemming geeft de stad Gouda nieuwe impulsen in economisch en/of maatschappelijk opzicht.
- De aan stadsmarketing gerelateerde Ster-evenementen (Kaarsjesavond, Zotte Zaterdag e.d.), evenals de ijsbaan rond het Stadhuis, moeten plaats kunnen blijven vinden in en rondom het Stadhuis.
- De cultuurhistorische waarde van het pand blijft behouden (gebouwniveau) of wordt vergroot, en de verbinding met andere cultuurhistorische trekpleisters in de stad versterkt.
- Er is sprake van duurzame monumentenzorg: respectvol omgaan met monumenten en tegelijkertijd duurzaamheid op passende manieren nastreven. Het gaat er dan om dat bij de herbestemming van het stadhuis ook de duurzaamheidprestatie van het gebouw wordt geoptimaliseerd.
- Een langdurige exploitatie
- Een business case met daarin de onderbouwing van de huuropbrengst/exploitatie in relatie tot de functie, met idealiter een kostendekkende exploitatie/huuropbrengst. De maatschappelijke meerwaarde weegt daarbij zwaarder dan het maximaliseren van het huurrendement.

Het is evident dat deze uitgangspunten ook leidend zijn in de keuze voor een procesvoorstel (bijlage 1) Aan de hand van de geleerde lessen van afgelopen jaren zijn de uitgangspunten voor de herbestemming concreter. De insteek van het proces is dan ook om invulling te geven aan een concept dat aansluit bij de aangescherpte uitgangspunten alvorens er een (coalitie van) partij (-en) wordt uitgenodigd om te komen met een businesscase.

Aan de hand van dit procesvoorstel wordt de raad uitgenodigd eventuele aandachtspunten en suggesties mee te geven aan het college voor het te doorlopen proces.

2 Argumenten

2.1 Argumenten

Hoe komen deze uitgangspunten terug in het proces? (Voor procesvoorstel zie bijlage 1)

Om de verbinding met de stad te garanderen wordt in het proces gezocht naar een samenwerking met partijen langs de cultuurhistorische as van Gouda. Deze lokale partijen met een netwerk in de stad vormen de basis van het kernteam voor het te doorlopen proces. Daarnaast worden inwoners en organisaties in de stad op een consultatieve manier uitgenodigd om vanuit het (cultuurhistorisch) narratief van het stadhuis informatie en ideeën te delen over het beeld voor de toekomst.

Om de maatschappelijke betekenis inhoud te geven wordt in het proces gezocht naar:

1. De publieke waarde:

In het proces willen we inzicht krijgen in de toekomstig gebruiker en de wijze waarop men het stadhuis beleeft als rijksmonument in het hart van de stad, wat men mist en wat men

graag wil voor de toekomst. Hierin speelt de toegankelijkheid en openstelling voor het publiek een rol. Het resultaat van deze inventarisatie is dat de waarde van het stadhuis voor de inwoner (lokaal) en de bezoeker (inter-nationaal) concreet wordt. De ideeën en informatie vanuit de stad wordt gebundeld en gebruikt voor het (cultuurhistorisch) narratief als input voor de concept ontwikkeling. Horeca kan een belangrijk onderdeel voor het bredere 'publiek toegankelijke' totaalconcept vormen.

2. *De cultuurhistorische waarde:*

In het proces willen we inzicht krijgen in de aan het bouwwerk toegekende waarde binnen haar context die is ontstaan in de loop van de geschiedenis. Het stadhuis is het icoon van Gouda, met een unieke positie langs de cultuurhistorische as van de Waag, de Sint Janskerk en Museum Gouda. Door op zoek te gaan naar de manier waarop we krachten kunnen bundelen en de samenwerking op die as kan worden versterkt, kan Gouda als culturele hotspot in Nederland worden versterkt. Dit sluit aan bij de ambitie uit de Toekomstvisie Gouda2030 om te investeren in de onderscheidende kracht van Gouda als stad van historische waarde en cultuur. Hierdoor wordt het stadhuis richting onze inwoners sterker als icoon van Gouda neergezet, en ontstaat een duurzame verdieping en vergroting van het publieksbereik voor de stad. De invulling van de cultuurhistorische waarde wordt geduid in het narratief voor de herbestemming waarbij we niet alleen het verhaal van het verleden, maar ook de geleerde lessen vanuit het heden en de opgaven van de toekomst een plek geven. Om deze reden wordt het kernteam aangevuld met 1-2 experts van buiten Gouda, die visionair denken en (vernieuwende) waarde toevoegen aan het concept voor het stadhuis en het plan ook de nodige (inter)nationale allure kunnen geven.

Naast het kernteam is er een klankbordgroep die vanuit de inhoud en cultuurhistorisch specialisme meedenkt over het verloop en het resultaat van de conceptontwikkeling. Hierin zitten vertegenwoordigers van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, het Erfgoedhuis Zuid-Holland en het Historisch Platform Gouda. De projectstructuur van het proces is opgenomen in bijlage 1.

Bijgaand procesvoorstel is ten dienste van de herbestemming van het stadhuis op lange termijn. Ten aanzien van het tijdelijk gebruik is er overeenstemming bereikt over het tijdelijk beheer. De lijn van beheerafspraken zijn vrijwel gelijk aan de afspraken zoals die golden met de vorige huurder. Met de coronamaatregelen als beperking, kunnen huwelijksvoltrekkingen en -bijeenkomsten plaatsvinden en is het stadhuis bovendien ook gewoon toegankelijk voor toeristische bezoekers en bijvoorbeeld Goudologie-cursussen.

3 **Kanttekeningen**

3.1 **Kanttekeningen**

4 **Juridische- / financiële gevolgen**

Juridische gevolgen

Met het inrichten van een uitgebreide selectieprocedure zoals destijds in 2013 is de gemeente verplicht om alle partijen gelijk te behandelen. Alle belangstellenden (ook buiten Gouda) mogen zelf met een concept komen voor de invulling van het stadhuis.

Het feit dat de gemeente eigenaar is van dit iconisch gebouw in de binnenstad met alle maatschappelijke belangen die daaraan verbonden zijn, en we een aantal jaar ervaring hebben opgedaan inmiddels, maakt dat de voorkeur nu uitgaat naar het selecteren van een (coalitie van) lokale partij (-en), op basis van het zorgvuldig ontwikkelde concept. Er is geen aanbestedingsplicht verbonden aan dit proces.

Financiële gevolgen

In hoeverre het concept voor de herbestemming leidt tot een kostendekkende exploitatie/huuropbrengst hangt van verschillende factoren af. Omdat er meer gewicht wordt toegekend aan de maatschappelijke betekenis én verbinding met de stad wordt gedurende de conceptontwikkeling de financiële, technische en contractuele haalbaarheid van het plan getoetst. Tijdens het proces wordt inzichtelijk wat de financiële consequenties voor de huuropbrengst zijn in relatie tot de conceptontwikkeling, met bijbehorende investeringen en opbrengsten. Er bestaat een kans dat een concept met een (meer) maatschappelijke invulling van het stadhuis leidt tot een lagere huuropbrengst.

Daarbij kan het zo zijn dat de analyse die wordt gedaan ten aanzien van het verduurzamen en inclusiever maken van het rijksmonument én de mogelijke investeringen ten aanzien van de herbestemming kan leiden tot in potentie een hogere kostprijs dekkende huur. Het inzichtelijk maken van deze financiële effecten; een mogelijk lagere huuropbrengst én de potentiële hogere kostprijs dekkende huur maken onderdeel uit van de haalbaarheidstoets (stap 4).

In het proces presenteren we het de conceptontwikkeling én de daaraan gerelateerde financiële effecten aan de gemeenteraad en delen de inzichten en opbouw van het (cultuurhistorisch) narratief. De financiële wensen, bedenkingen en afwegingen nemen we mee in de verdere concept ontwikkeling.

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

In het proces wordt door de gemeente als gebouw eigenaar nader onderzocht welke opgaven er liggen om het gebouw ter verduurzamen en inclusiever/toegankelijker te maken. Dit zal in keuzeopties inzichtelijk worden gemaakt, in additionale op het te ontwikkelen inhoudelijk herbestemmingsconcept. Dit komt aan bod in de haalbaarheidsfase van het concept (stap 4 en 5 van het procesvoorstel).

6 Communicatie / interactiviteit

Inwoners en organisaties krijgen een consultatieve rol in het proces. We halen aan het begin van het proces ideeën en informatie op ten behoeve van de conceptontwikkeling en het duiden van de publieke waarde van het stadhuis. We delen het (cultuurhistorisch) narratief van het stadhuis en vragen de stakeholders om op basis van dit verhaal vanuit het verleden en heden mee te denken over hoe we het stadhuis door willen geven aan toekomstige generaties. De ideeën en informatie vanuit de stad bundelen we in een aantal bouwstenen die we gebruiken als input voor de conceptontwikkeling.

De gemeenteraad wordt in het proces betrokken bij de (nu voorliggende) vaststelling van de uitgangspunten voor herbestemming, en waarbij ook suggesties en aandachtspunten voor de conceptontwikkeling kunnen worden gedaan en bij de uiteindelijke vaststelling van het concept. Daarna wordt zij geïnformeerd over het vervolgproces om te komen de keuze van een (coalitie van) partij (-en) die we selecteren op basis van het zorgvuldig ontwikkelde concept.