

voorstel aan de raad

Opgesteld door	Utrechtse Vastgoed Organisatie
Kenmerk	Oort, J.W. van (Hans) 5311315
Vergadering	
Vergaderdatum	
Geheim	Nee
Beleidsveld	Vastgoed

Kredietverstrekking Restauratie Domtoren

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

- 1 In te stemmen met het verstrekken van een krediet van € 33.430.000 ex Btw ten behoeve van de restauratie van de Domtoren
- 2 De in de Voorjaarsnota 2018 gereserveerde bedragen voor de kapitaallasten van 2019 tot en met 2024 op te sparen en te storten in de Vaste Activa Reserve ter dekking van de kapitaallast vanaf 2025.
- 3 De afschrijvingstermijn aan te passen van 30 naar 40 jaar.
- 4 De tijdelijke geheimhouding die het college heeft opgelegd op de bijlage "stichtingskosten 2017-2025" op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,

Drs. G.G.H.M. Haanen

Mr. J.H.C. van Zanen

Conclusie commissie

Bijlages

Voorstel: Voorstel_9767

Bijlage: GEHEIM - Stichtingskosten 2017-2025

Bijlage: Uitgebreide uitleg bij dekkingsoverzicht restauratie Domtoren

Eerdere besluitvorming**Uitvoering**

Wij voorzien het afronden van de aanbesteding en gunning van de restauratieopdracht aan een aannemer in het najaar van 2018. De aannemer zal dan starten met het bouwen van een steiger rondom de gehele Domtoren. Hierop volgend kan dan het restauratieonderzoek worden afgerond en een restauratiebestek worden opgesteld. Naar verwachting zal de restauratie, na het doorlopen en verkrijgen van de benodigde vergunningen, medio 2019 van start gaan.

De raad wordt jaarlijks geïnformeerd over de voortgang van de restauratie, de besteding van het budget en de werving van additionele fondsen van Rijk, Provincie, Europa en particuliere fondsen.

De inwoners van Utrecht worden door middel van wijkberichten en media uitingen op de hoogte gehouden van de start en voortgang van de restauratie. Overlast van de restauratie en bouwverkeer voor omwonenden en verkeer wordt zoveel mogelijk beperkt gehouden.

Context

Voor het starten van de bouwvoorbereidingsfase en het uitvoeren van de restauratie van de Domtoren is kredietverstrekking nodig.

De Domtoren is uniek voor Utrecht en uniek in Nederland. Gezien de veelheid aan toegepaste materiaalsoorten (met name natuursteen), daterend uit een veelheid aan bouwfases en restauraties, is te voorzien dat zich bij de restauratie een veelheid aan restauratie-mogelijkheden aandient. De monumentwaarde van in het geding zijnde onderdelen is een cruciaal criterium bij het kiezen uit die mogelijkheden.

De restauratie is in grote lijnen onder te verdelen in de restauratie van de bak- en natuurstenen (onder)delen van de toren, en "overige werken" die vooral bestaan uit de standaard onderhouds- en restauratiewerkzaamheden zoals herstel van lei- en loodwerk, schilderwerk en de kap.

De toren zal gerestaureerd worden onder het credo "sober en doelmatig".

Deze kredietaanvraag heeft géén betrekking op bijdragen en giften van derden (zowel particulieren, bedrijven en fondsen) die geworven zijn voor het dekken van aanvullende wensen vanuit het gebruik en beleving van de Domtoren.

In 2017 is de stichting "Utrechts Eigen Dom" opgericht, die zich zal richten op fondsenwerving via crowdfunding, bij het bedrijfsleven, goede doelenloterijen en particuliere fondsen. De stichting zal zich met name richten op de dekking van aanvullende wensen vanuit het gebruik en de beleving van de Domtoren, zoals de aanlichting van de Domtoren en verbetering van het carillon. Dit soort aanvullende wensen zijn nu zeer basaal gecalculeerd in de stichtingskosten en kunnen niet uit het restauratiebudget worden bekostigd. De campagne die medio 2018 gaat starten zal ook bijdragen aan betrokkenheid, beleving en draagvlak voor de restauratie bij het publiek. Dit is ook van belang voor het kunnen aanvragen van middelen bij goede doelenloterijen en particuliere fondsen.

De aanvullende wensen worden slechts gerealiseerd indien blijkt dat uit de particuliere fondsenwerving voldoende middelen beschikbaar komen. De vorm en voorwaarden van het schenken van deze particuliere middelen door de stichting Utrechts Eigen Dom aan de gemeente Utrecht zullen in een overeenkomst tussen de gemeente en stichting worden vastgelegd.

Planning

Op dit moment loopt een aanbestedingsprocedure voor een aannemer/bouwteampartner die de restauratie uit gaat voeren. Deze aannemer zal een steiger rondom de Domtoren gaan bouwen, gaat in bouwteamverband met de architect het bestek voor de restauratie opstellen en zal vervolgens de restauratie uitvoeren. Wij verwachten dat bij het positief afsluiten van de aanbesteding en gunnen van de opdracht, in oktober 2018, de steiger in het najaar van 2018 gebouwd gaat worden en de restauratie medio 2019 kan starten.

De architect schat de benodigde restauratietijd op 5 jaar. De opgestelde meerjarenbegroting in deze kredietaanvraag voor de restauratie loopt tot en met 2024.

Proefrestauratie

Voorafgaand aan de feitelijke restauratie zal in de Lantaarn een proefrestauratie worden uitgevoerd. Het is belangrijk om de consolidatietechnieken en hun uitwerking op de toren op een klein deel uit te proberen, voordat het grote werk begint. De proefrestauratie zal onder andere bestaan uit het consolideren van de oppervlakten van natuurstenen onderdelen, met name Drachenfels trachiet, het aanbrengen van vernieuwde ornamenten (kruisbloemen, pironnen en hogels) op een (sterk) verweerde ondergrond.

De Domtoren zal tijdens de restauratie zoveel mogelijk open blijven voor bezoekers. Tevens zijn wij voornemens de bouwlift van de steiger te benutten voor het toegankelijk maken van de Domtoren voor mensen met een beperking. Wij zullen de voorbereiding van de restauratie en de restauratie zoveel mogelijk inzichtelijk maken en informatie blijven geven aan de inwoners van Utrecht.

Beslispunt

- 1 In te stemmen met het verstrekken van een krediet van € 33.430.000 ex Btw ten behoeve van de restauratie van de Domtoren

Argumenten

1.1 De restauratie is urgent en zal in één geheel moeten worden uitgevoerd.

Het doel van de restauratie is om de Domtoren in een zodanige technische staat te brengen dat een volgende restauratie pas over minimaal 50 jaar nodig zal zijn. Dit betekent niet dat er in de tussenliggende periode geen steiger om de Domtoren zal staan. Onderhoud aan schilderwerk, glas-in-lood en voegwerk zal regelmatig uitgevoerd moeten worden.

- De Monumentenwacht concludeerde in 2015 dat dringend een restauratie nodig was
- De restauratie in 1975 is slechts ten dele uitgevoerd onder verwijzing naar een volgende restauratie in 2000; deze is echter niet uitgevoerd. Mede hierdoor zijn de geraamde kosten aanzienlijk hoger dan het geval zou zijn geweest als deze restauratie wel was uitgevoerd. Gedeeltelijk uitvoeren van noodzakelijke restauratiepunten heeft bij een volgende restauratie hogere kosten tot gevolg, omdat verval dan versneld doorgaat
- Gefaseerde uitvoering werkt aanzienlijk kostenverhogend: o.a. meerdere keren een steiger bouwen of dezelfde steiger over een langere periode laten staan; de conditie van de Domtoren zal bij latere uitvoering van de restauratie meer achteruit gaan, met hogere restauratiekosten tot gevolg
- Uitstel kan risico's voor de veiligheid opleveren. Er bestaat een progressief risico voor vallend gesteente; hierom is ook gedeeltelijke uitvoering geen optie, veiligheid is dan niet geborgd. Uitstel leidt tot kostenverhoging en mogelijk weer tot nieuwe onveilige situaties
- Gefaseerde uitvoering heeft langer overlast in de omgeving tot gevolg. Idem heeft dit gevolgen voor "het icoon van de stad", de Domtoren zal dan langer in de steigers blijven. Voor de inwoners van Utrecht en uit toeristisch oogpunt is het wenselijk de totale restauratietijd zo kort mogelijk houden.

1.2 De raming van de restauratiekosten is reëel.

Er is een uitgebreide kostenraming voor de totale stichtingskosten van de restauratie in de geheime bijlage opgenomen voor een totaal van € 37.200.000 ex btw, die is onderverdeeld in de feitelijke restauratiekosten en de bijkomende kosten. In dit laatste deel is een post onvoorzien, budgetrisico (prijsstijgingen) en projectrisico (wijzigingen en marktontwikkelingen) opgenomen. Hiermee is een ruimere marge dan normaal opgenomen voor onvoorziene omstandigheden. Gezien de aard van de restauratie is dit nodig. Op het aldus opgestelde projectbudget is door Royal Haskoning DHV een second opinion gevraagd en gegeven. In dit advies werd gesteld dat een hoger risicopercentage dan gebruikelijk raadzaam is voor dit project. Dit advies is in de definitieve raming verwerkt.

1.3 Deze ontwikkeling is financieel haalbaar.

In totaal is er vanuit de gemeente een bedrag van 25,43 miljoen euro gereserveerd voor de Domtoren. Bij de Voorjaarsnota's 2016 en 2017 is een totaal een bedrag van 4,365 miljoen euro gereserveerd. Bij de voorjaarsnota 2018 is met structurele bijdrage van de kapitaallasten een bedrag van 17,8 miljoen euro gedekt. Daarnaast kan het totaal van de begrote maar niet nu benodigde kapitaallasten in de periode van 2019 tot en met 2024 gereserveerd worden in de Vaste Activa Reserve. Dit totaal van 3,265 miljoen euro kan vanaf 2025 dienen ter dekking van de kapitaallasten.

Daarnaast is door het Rijk via het Erfgoedparelfonds 4 miljoen euro beschikbaar gesteld, onder voorwaarde van gelijke matching door de Provincie. De Provincie heeft zich hieraan gecommitteerd en heeft dus ook 4 miljoen euro beschikbaar gesteld. Hiermee is het maximaal te besteden investeringsbudget vooralsnog 33,43 miljoen euro.

Er resteert een verschil tussen de raming van de restauratiekosten en het gevraagde krediet. Zoals in de bijlage "Uitgebreide uitleg bij dekkingsoverzicht restauratie Domtoren" is aangegeven bedraagt dit verschil 3,77 miljoen euro. Dit bedrag kan gedekt worden door

óf de inkomsten te verhogen óf de kosten te verlagen. Dit kan bereikt worden door werving bij externe partijen óf het reduceren van de kosten door het maken van keuzes in de restauratieopdracht, dan wel een combinatie van beide. Eventueel te maken keuzes in de restauratieopdracht worden tijdens de komende bouwvoorbereidingsfase verder onderzocht en uitgewerkt.

Een meer gespecificeerd overzicht van de totale dekking en bijbehorende kapitaallasten is opgenomen in de bijlagen.

Kantttekeningen

1.1 Ondanks dat het budget zorgvuldig geraamd is kunnen tegenvallers optreden.

Mogelijke tegenvallers kunnen zijn:

- Tegenvallende of mislukte aanbesteding (zowel van de steiger als van de aannemer);
- Uitloop restauratieduur, waardoor overheadkosten stijgen;
- Beschikbaarheid natuursteen: productie en levering kan gezien de gevraagde hoeveelheden een uitdaging zijn;
- Voldoende capaciteit bij natuursteen verwerkende bedrijven;
- De kans is reëel dat tijdens de restauratie onverwachte zaken aan het licht komen;
- In de huidige markt is het risico voor prijsstijgingen (uurtarieven en prijzen natuursteen) prominent aanwezig.

Met deze risico's is rekening gehouden middels een budget voor prijsstijgingen en onvoorzien.

1.2 Er is geen zekerheid dat het zoeken naar extra dekking voor de restauratie (naast de toegezegde € 8 miljoen) van het Rijk, de provincie en Europa tot resultaat leidt.

Indien dit niet tot resultaat leidt zal de gemeente het resterende benodigde bedrag zelf moeten dekken. Dit is een incidenteel bedrag van 3,77 miljoen euro of 0,138 miljoen euro structureel. Om dit resterende deel te dekken zal in de komende periode naar extra dekking gezocht worden bij:

- De SIM regeling (Subsidieregeling Instandhouding Monumenten) van het Rijk. In overleg met de RCE wordt in 2019 een aanvraag gedaan
- In de Cultuurbrief van de minister van OCW van maart 2018 wordt een bedrag van jaarlijks 30 miljoen beschikbaar gesteld voor de restauratie van (kerkelijke) Rijksmonumenten. Wij zullen op grond van deze regeling overleg met de RCE in 2019 een aanvraag doen
- Mogelijke extra dekking vanuit Europese fondsen. Wij onderzoeken of dekking vanuit Europese fondsen mogelijk is.

1.3 De schuldquote van de gemeente zal met 2,2% toenemen.

Het gemeentelijke beleid is dat haar netto schuldquote onder de 100% moet blijven. Zoals aangegeven in de meerjarenbegroting 2018-2021 is per eind 2021 een netto schuldquote van 87,1% voorzien. De stijging van de schuldquote door de restauratie van de Domtoren zal plaatsvinden per 2024 maar uitgaande van de huidige schuldquote zal deze dan 89,3% bedragen en daarmee ruim onder de norm blijven.

Beslispunt

- 2 De in de Voorjaarsnota 2018 gereserveerde bedragen voor de kapitaallasten van 2019 tot en met 2024 op te sparen en te storten in de Vaste Activa Reserve ter dekking van de kapitaallast vanaf 2025.

Argumenten

- 2.1 De dekking van de kapitaallast is in deze periode nog niet nodig maar kan hiermee wel bijdragen aan de dekking van de kapitaallasten vanaf 2025.
Anders dan gepland in de Voorjaarsnota 2018 zullen geen deelactiveringen gerealiseerd worden gedurende de bouw maar worden de uitgaven pas begin 2025 in één keer geactiveerd (zie bijlage Uitgebreide uitleg dekkingsoverzicht restauratie Domtoren). We stellen voor de kapitaallasten vanaf 2019 tot en met 2024 te reserveren en daarmee een hogere Vaste Activa Reserve op te bouwen. Het totaal van deze kapitaallasten over de periode van 2019 tot en met 2024 is 3,265 miljoen euro.

Beslispunt

- 3 De afschrijvingstermijn aan te passen van 30 naar 40 jaar.

Argumenten

- 3.1 Dit levensduurverlengend onderhoud gaat technisch gezien minimaal 40 jaar mee.
Volgens de afschrijvingstabel behorende bij de 'nota waarderen, activeren en afschrijven van vaste activa' (WAAVA) van gemeente Utrecht wordt er een afschrijvingstermijn van 10, 20 of 30 jaar gehanteerd bij de restauratie van een monument. De tabel voorziet echter niet in een termijn van 40 jaar die passend zou zijn bij een uniek en grondig restauratieproject als deze. Er is wel een algemene afschrijvingstermijn voor gebouwen met een economische levensduur van 40 jaar. Voor dit project wordt gekozen voor deze afschrijvingstermijn van 40 jaar omdat het om levensduur verlengend onderhoud gaat dat technisch gezien zeker 40 jaar, maar zeer waarschijnlijk 50 jaar meegaat. De afschrijvingstabel voorziet niet in een langere afschrijvingstermijn dan 40 jaar.

Kanttekeningen

- 3.1 Hiermee wordt afgeweken van de door het college vastgestelde afschrijvingstabel voor monumenten behorende bij de WAAVA

Beslispunt

- 4 De tijdelijke geheimhouding die het college heeft opgelegd op de bijlage "stichtingskosten 2017-2025" op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Argumenten

- 4.1 Het openbaar maken van deze informatie kan de financiële positie van de gemeente ten opzichte van private partijen waarmee zij privaatrechtelijke afspraken moet maken schaden en kan leiden tot onevenredige benadeling van de gemeente.
Op basis van artikel 10 lid 2 onder b en g van de Wob kan geheimhouding worden opgelegd als openbaarmaking van informatie de financiële positie van de gemeente ten opzichte van private partijen waarmee zij privaatrechtelijke afspraken moet maken kan schaden of kan leiden tot onevenredige benadeling van de gemeente. De geheimhouding is opgelegd tot het einde van de restauratie en afsluiting van het krediet.

Opgesteld door	Utrechtse Vastgoed Organisatie
Kenmerk	Oort, J.W. van (Hans) 5311315
Vergadering	
Vergaderdatum	
Jaargang en nummer	
Beleidsveld	Vastgoed

Kredietverstrekking Restauratie Domtoren

besluit

- 1 In te stemmen met het verstrekken van een krediet van € 33.430.000 ex Btw ten behoeve van de restauratie van de Domtoren
- 2 De in de Voorjaarsnota 2018 gereserveerde bedragen voor de kapitaallasten van 2019 tot en met 2024 op te sparen en te storten in de Vaste Activa Reserve ter dekking van de kapitaallast vanaf 2025.
- 3 De afschrijvingstermijn aan te passen van 30 naar 40 jaar.
- 4 De tijdelijke geheimhouding die het college heeft opgelegd op de bijlage "stichtingskosten 2017-2025" op grond van artikel 25 lid 3 Gemeentewet te bekrachtigen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad, gehouden op

De griffier	De voorzitter gemeenteraad
mr. M. van Hall	mr. J.H.C. van Zanen