

Onderwerp Visie wijkposten Stadsbeheer en revitalisering Duinkerkenstraat 45
Telnr. 14 050 Bijlagen 2

Registratienummer 327797-2023
Classificatie ☒ Openbaar ☐ Geheim ☐ Vertrouwelijk (bij gebruik van
persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Wijnja

Langetermijn agenda (LTA) LTA ja: ☒ Maand 10 Jaar 2023
Raad LTA nee: ☐ Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. een krediet beschikbaar te stellen van € 21.604.500,- voor de revitalisering van de Duinkerkenstraat 45;
- II. het krediet te dekken uit een incidentele DUMAVA subsidie ad €1.844.153,- en de kapitaallasten van het resterende bedrag ad €19.760.347,- en de exploitatielasten van in totaal €1.803.439 structureel te dekken uit:
 - a. inzet budget DKS 45 en van Schendelstraat (VGB) €1.099.111,- (structureel) (uit algemene middelen tarieven);
 - b. inzet budget Duinkerkenstraat 31 (SB) €71.285,- (structureel) (Afvalstoffenheffing);
 - c. de reserve kapitaallasten (Duinkerkenstraat 45) met een bedrag van €129.105,- (structureel);
 - d. intensivering Duinkerkenstraat 45 2023 €300.000,- (structureel);
 - e. overhead in tarieven €115.920,- (structureel);
 - f. intensivering pilot verduurzaming 2022 €88.018,- (structureel);
- III. de incidentele vrijval in 2024 van de intensivering Duinkerkenstraat 45 ad €300.000,- (structureel) in afwijking van het Kader resultaatbepaling en resultaatbestemming toe te voegen aan de reserve kapitaallasten (Duinkerkenstraat 45);
- IV. de incidentele vrijval van de structurele bedragen uit de jaren 2025 tot en met 2027 van het bedrag benoemd onder II d in afwijking van het Kader resultaatbepaling en resultaatbestemming toe te voegen aan de bekleemde reserve kapitaallasten (Duinkerkenstraat 45) bij vaststelling van de begroting van het desbetreffende jaar;
- V. €1.169.000,- uit de voorziening groot onderhoud voor de Duinkerkenstraat 45 en €500.000,- uit het budget huisvesting FSH toe te voegen aan de reserve kapitaallasten (Duinkerkenstraat 45);
- VI. de gemeentebegroting 2024 op deelprogrammaniveau overeenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Binnen de gemeentelijke organisatie is de directie Stadsbeheer verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud van de openbare ruimte. In de huidige situatie heeft zij hiertoe de beschikking over zes wijkposten en verschillende ondersteunende locaties. De wijkposten West, Zuid en Haren zijn sterk verouderd en sluiten zowel wat betreft de locatie als functionaliteit niet meer goed aan bij de bedrijfsvoering van Stadsbeheer. Parallel spelen binnen de gemeente diverse ontwikkelingen, zowel in ruimtelijke zin (ontwikkeling Suikerzijde, Stadshavens en Meerstad) als ook wat betreft bedrijfsvoering, die aanleiding geven de huisvestingssituatie van de wijkposten van Stadsbeheer te herijken.

De hoofdlocatie van Stadsbeheer, Duinkerkenstraat 45 (DKS 45) vraagt om een modernisering- en een verduurzamingslag. Hiermee lossen we een aantal gebouw gebonden knelpunten op. De geraamde kosten van de revitalisering van de DKS bedragen €21,6 mln. We dekken deze kosten uit een DUMAVA subsidie van €1,8 mln (co-financiering) en de beschikbare structurele budgetten.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Visie op de wijkposten

Binnen onze organisatie is de directie Stadsbeheer verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud van de openbare ruimte. In de huidige situatie heeft zij hiertoe de beschikking over zes wijkposten en verschillende ondersteunende locaties. Binnen onze gemeente streven we naar een optimaal leefklimaat, economische vitaliteit en een inclusieve samenleving. We willen sterk en duurzaam zijn, wat niet alleen een ontwikkelopgave is, maar ook een beheeropgave: een verzorgd en aantrekkelijk Groningen is een voorwaarde voor een toekomsbestendig Groningen. Al decennialang staat Stadsbeheer met haar wijkposten voor deze beheeropgave: intensieve zorg voor het leefmilieu, goed onderhoud van wegen en groen, en maatwerk voor de buurten en haar inwoners.

Er spelen tegenwoordig echter diverse ontwikkelingen – zowel in ruimtelijke zin als wat betreft bedrijfsvoering – die de opgave voor Stadsbeheer onder druk zetten. Gezien de toenemende intensivering en verdichting van de stad hebben we de ambitie de openbare ruimte en het groen uit te breiden. Ondertussen worden ook nieuwe gebieden (Suikerzijde, Meerstad) ontwikkeld en is door de gemeentelijke herindeling de openbare ruimte aanzienlijk toegenomen. Tegelijkertijd vraagt de functionele en technische staat van enkele wijkposten in relatie tot de beoogde bedrijfsvoering van Stadsbeheer om een heroriëntatie op de huisvestingssituatie.

Al deze ontwikkelingen geven de aanleiding om de huisvesting van Stadsbeheer te herijken. We hebben een huisvestingsvisie opgesteld waarmee we in de toekomst kunnen toewerken naar vier moderne robuuste wijkposten. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambities van Stadsbeheer ten aanzien van een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering, alsmede aan overwegingen vanuit zowel ruimtelijke ontwikkeling als lange termijn vastgoedperspectief.

Revitalisering Duinkerkenstraat 45

Om in te kunnen spelen op deze ontwikkelingen hebben we de visie op de wijkposten opgesteld, inclusief een gefaseerde, projectmatige aanpak voor de huisvesting van de wijkposten op basis van een duidelijke prioriteitsstelling. Onderdeel van de visie op de wijkposten is de huisvesting aan de DKS 45. Deze (hoofd)locatie van Stadsbeheer blijft in de toekomst een belangrijke rol vervullen in de huisvesting van Stadsbeheer en andere organisatieonderdelen. Tegelijk is er de noodzaak om dit gebouw grondig te moderniseren en een verduurzamingslag te slaan. De afgelopen periode heeft een projectverkenning 'Revitalisatie DKS 45' plaatsgevonden in nauwe afstemming met de Huisvestingsvisie Wijkposten Stadsbeheer. Dit met als doel om de gebouwen aan de DKS 45 zo efficiënt en effectief mogelijk in te richten, rekening houdend met o.a. de ontwikkelingen ten aanzien van wijkposten en andere organisatieonderdelen.

Kader

Het bestuurlijk kader voor Stadsbeheer wordt gevormd door onze zorgplicht ten aanzien van het beheer en onderhoud van de openbare ruimte, alsmede de wettelijke taak wat betreft milieubeheer en afvalinzameling. De ruimtelijke visie op de wijkposten sluit aan bij de omgevingsvisie *De Levende Ruimte*.

Met deze omgevingsvisie bereiden we ons voor op een groeispurt naar mogelijk 250.000 inwoners. Dat doen we op geheel eigen wijze, door te verdichten waar het kan en te transformeren waar het moet. Altijd op een steenworp afstand van de binnenstad/dorpskern om compact te blijven en op loop- en fietsafstand van voorzieningen. Zo ontstaat een duurzame, gezonde en groene gemeente waarin iedere inwoner profiteert van de hoge leefkwaliteit.

Duurzaamheid

We zien het als een maatschappelijke verantwoordelijkheid om ervoor zorg te dragen dat onze gebouwen bijdragen aan de landelijke doelstelling dat in 2050 een volledig energieneutraal en circulair gebouwde omgeving is bereikt. Als gemeente willen we in 2035 CO₂ neutraal en aardgasloos zijn.

UITGANGSPUNTEN VISIE

- *In de toekomst willen we toegewerken naar vier robuuste wijkposten: Electronstraat (Centrum, West, nieuwe wijk Suikerzijde), Parkallee (Oost, Oude Wijken, Ten Boer), Haren en Duinkerkenstraat 45 (Zuid).*
- *Er wordt toegewerkt naar een derde afvalbrengstation in de vorm van een CHUB aan de noordoostzijde van de stad.*
- *De huidige wijkposten West (Park Selwerd) en Zuid (De Wijert) worden opgeheven; deze wijkposten sluiten zowel wat betreft locatie als functionele en technische staat niet meer aan op de bedrijfsvoering van Stadsbeheer.*
- *De huidige wijkpost Haren (Maerlantlaan) wordt bij voorkeur verplaatst naar een alternatieve locatie binnen Haren; deze wijkpost ligt middenin een woonwijk, is in gebrekkige staat en sluit niet meer aan bij de bedrijfsvoering van Stadsbeheer.*
- *Het fietsendepot aan de Travertijnstraat wordt opgeheven medio 2026-2027 (omdat op deze locatie woningbouwontwikkeling is voorzien) en verplaatst naar een alternatieve locatie.*
- *De gebouwen aan de Duinkerkenstraat 45 worden zo efficiënt en effectief mogelijk ingericht, en bij voorkeur wordt hier ook de wijkpost Zuid ondergebracht. Om deze ontwikkeling vorm te geven is een projectverkenning 'Revitalisatie DKS 45' uitgevoerd, in nauwe afstemming met de Huisvestingvisie Wijkposten Stadsbeheer.*

Argumenten en afwegingen

Wat betreft huisvesting van de wijkposten Stadsbeheer is de afgelopen jaren voorbereidend (scenario)onderzoek gedaan. In combinatie met de eerder geformuleerde uitgangspunten ten aanzien van onze bedrijfsvoering heeft dit geleid tot deze Visie op de wijkposten. Met deze visie wordt invulling gegeven aan een effectieve en efficiënte bedrijfsvoering van het beheer van de openbare ruimte door Stadsbeheer. Uitgangspunt is een toekomstgerichte opzet, gebaseerd op een juiste balans tussen de verzorgingsgebieden onderling, de situering van de wijkpost in het verzorgingsgebied en de verhouding tussen de wijkposten onderling.

In de ruimtelijke visie op de wijkposten zijn de ambities van Stadsbeheer uiteen gezet, en middels een scenariostudie per locatie vervolgens vertaald naar de te maken keuzes en vervolgaanpak.

Wijkpost Oost / Oude Wijken/ Ten Boer (Parkallee)

De huidige wijkpost Oost vraagt enige investeringen voor uitbreiding/herinrichting van de locatie ten behoeve van inhuizen van de wijkposten Oude Wijken en Ten Boer. Uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie zijn echter beperkt en kunnen feitelijk alleen gevonden worden in de aangrenzende ecologische groenzones.

Vraag die boven de keuzes ten aanzien van de wijkpost Oost / Oude Wijken/ Ten Boer hangt is de beoogde herontwikkeling van Karding (omstreeks 2030). In dat geval is het zaak om een andere geschikte alternatieve locatie te vinden voor de wijkpost. Investerings in de huidige wijkpost zijn in dit scenario niet zinvol. De te volgen strategie met betrekking tot wijkpost Oost / Oude Wijken/Ten Boer is hiermee mede afhankelijk van het 'gewicht' dat momenteel aan de herontwikkeling van Karding wordt toegekend.

Wijkpost Centrum / West (Electronstraat)

Wijkpost Centrum/West vraagt enige investeringen voor uitbreiding/herinrichting van de locatie ten behoeve van inhuizen van wijkpost West en locatie Iepenlaan, en om de toekomstvastheid van deze locatie (inclusief afvalbrengstation) te garanderen. Uitbreidingsmogelijkheden zijn in potentie aanwezig, maar vragen verdere uitwerking. Herinrichting van wijkpost Centrum /West kan in principe los van de ontwikkelingen met betrekking tot de circulariteitshub.

Indien wordt besloten wijkpost Oost / Oude Wijken/Ten Boer te verhuizen naar een alternatieve locatie en niet meer geïnvesteerd wordt in uitbreiding van de huidige wijkpost Oost is de voortgang afhankelijk van het verwerven van een nieuwe locatie.

Wijkpost Haren (Maerlantlaan)

De wijkpost Haren ligt midden in een woonomgeving, is sterk verouderd, functioneel en technisch in gebrekkige staat, en sluit niet meer aan bij de bedrijfsvoering van Stadsbeheer. De brandweerkazerne die hier ook was gevestigd is inmiddels verhuisd naar een nieuwe locatie aan het Felland. De vrijgekomen ruimtes zijn in leegstandsbeheer gegeven. Huisvesting van de wijkpost op een alternatieve locatie binnen Haren heeft nadrukkelijk de voorkeur. De afgelopen periode zijn hiertoe diverse locaties onderzocht (onder meer Nescio Park, voormalig RWS -terrein), maar om diverse redenen afgevallend. Een geschikte en voor de hand liggende locatie voor huisvesting van de wijkpost lijkt momenteel niet voorhanden, waarmee het scenario herinrichting c.q. nieuwbouw op de huidige locatie zich nadrukkelijk aandient.

Realisatie van een nieuwe wijkpost Haren betreft binnen de Huisvestingsvisie van Stadsbeheer een individueel af te wegen project en heeft niet de eerste prioriteit, maar vraagt binnen afzienbare termijn wel bestuurlijk perspectief over de uit te werken oplossingsrichting.

Revitalisering Duinkerkenstraat

Het pand aan de DKS 45 heeft op dit moment een belangrijke functie voor de huisvesting van Stadsbeheer en dat zal ook in de toekomst zo blijven. Het gebouw kampt echter met diverse kwesties wat betreft functionaliteit, beheer en onderhoud, en hiernaast liggen er mogelijkheden de locatie DKS beter te benutten en te verduurzamen.

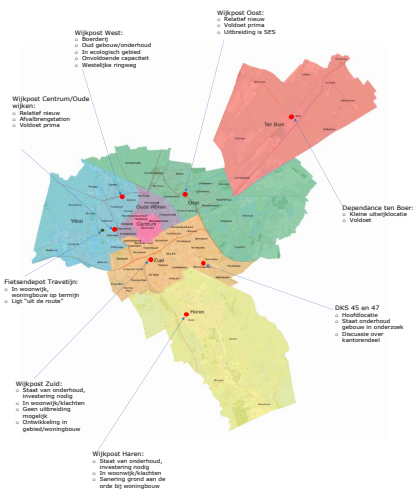
Om de diverse mogelijkheden met betrekking tot locatie DKS 45 te verkennen is een projectverkenning 'Revitalisering DKS 45' uitgevoerd, met als doel het pand weer geschikt te maken, aangepast aan de eisen en wensen van deze tijd inclusief verduurzamen, waarbij tegelijk ook invulling wordt gegeven aan diverse andere huisvestingsvraagstukken.

De projectverkenning 'revitalisering DKS 45' is vertaald in een projectdefinitie en geeft invulling aan onderstaande onderdelen:

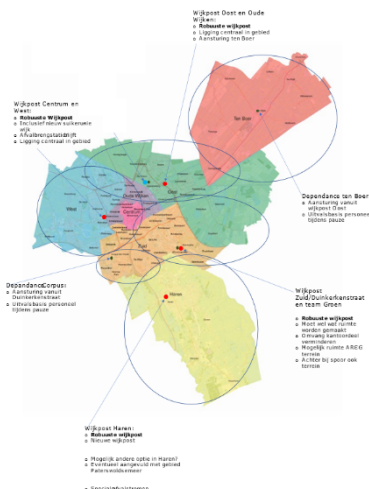
- Verplaatsen Wijkpost Zuid (van Schendelstraat 11/15) naar DKS 45
- Verplaatsen WasteVision (DKS 31) naar DKS 45
- Verplaatsen zoutloods en winterstalling voertuigen (DKS45) naar ARCG terrein
- Vastgesteld functioneel programma van eisen (o.a. invoeren flexibel werkplekconcept)
- Vastgesteld technisch programma van eisen
- Verduurzamingsopgave DKS 45
- Maatregelen aan dak- en gevel
- Verbeteren van dak en gevel zodat het binnentredende stof wordt geminimaliseerd.

Voor de verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed zijn de Routekaart Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed (16 feb. 2022 reg.nr. 562451-2021) en het Jaarplan Verduurzaming Maatschappelijk Vastgoed (21 dec. 2022 zaaknr. 674794) vastgesteld. In het jaarplan staat genoemd dat we een pilot starten om te ontdekken hoe het in de praktijk werkt om bestaande panden 'Paris Proof' te maken. Bij deze norm worden er eisen gesteld aan het maximum energieverbruik van het gebouw en de processen van de gebruikers. Bij de verduurzaming van de panden hebben we invloed op de gebouwgebonden energieprestatie. Om te toetsen of we voldoen aan de ambitie moeten we voldoen aan de, door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) geïntroduceerde renovatiestandaard. Een gebouw dat aan de renovatiestandaard voldoet is energiezuinig genoeg tot 2050 en moet voldoen aan het label A++ of A+++.

Schematische weergave huidige situatie



Schematische weergave mogelijke toekomstige situatie



Maatschappelijk draagvlak en participatie

Voor alle projecten die leiden tot veranderingen in de omgeving van inwoners en ondernemers zullen deze nadrukkelijk middels participatie worden besproken met de direct belanghebbenden. Specifieke aandacht zullen we besteden aan de

communicatie met de omwonenden van de wijkpost Haren, omdat deze zich direct in een woongebied bevindt en er op dit moment nog geen zicht is op een toekomstige verplaatsing naar elders.

Financiële consequenties

Voor de verbouw hebben we op basis van het programma van eisen voor de Duinkerkenstraat een kostenraming gemaakt. De hierop gebaseerde totale investering bedraagt € 21.604.500. In deze raming is rekening gehouden met de volgende kosten componenten:

- sloopkosten;
- terreinkosten;
- bouwkosten gebouw (incl. investeringen in duurzaamheid o.a. gasloos, energieneutraal, circulair en natuurinclusief bouwen);
- Inrichting kantoren en nieuwe kantine;
- voorbereiding, advies en toezicht, leges, CAR verzekering;
- geschatte prijsstijgingen, marktwerking en onvoorzien;
- rente tot aan het moment van ingebruikname en;
- BTW voor zover dit niet aftrekbaar en/of compensabel is.

Na het beschikbaar stellen van het krediet willen we verder met de uitwerking van de opgave die moet leiden tot een technisch ontwerp, aanbesteding en realisatie. We verwachten dat we in 2025 kunnen starten met de uitvoering. De uitvoering zal gefaseerd plaatsvinden in de periode 2025 tot en met 2027. De inzet is dat het pand in gebruik blijft tijdens de renovatie, waarbij we de ongemakken van een renovatie voor de gebruikers zoveel mogelijk te minimaliseren. In de geheime bijlage 1 (Investerings- en exploitatiekosten begroting Duinkerkenstraat 45) zijn de financiële aspecten en risico's van het project opgenomen. Hierin is tevens aangegeven op welke wijze we verwachten de risico's te kunnen beheersen.

Dekking investering

De omvang van de totaal geraamde investering bedraagt €21.604.500. De omvang van de totaal geraamde investering ad €21.604.500. Hiervoor hebben we ook gekeken naar de mogelijkheden van co-financiering. We willen deze investering dekken uit een Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed (DUMAVA)subsidie ad €1.844.153 en de structurele budgetten voor huisvesting (Kernvastgoed). Deze subsidie is afkomstig van het Rijk en is bestemd voor eigenaren van bestaand maatschappelijk vastgoed die een pand integraal verduurzamen of een verduurzamingsmaatregelenpakket willen toepassen op basis van een passend verduurzamingsadvies. De omvang van subsidie is gebaseerd op 30% van de verduurzamingsmaatregelen, zoals het toepassen van isolatie of de kosten van een warmtepomp.

De regelgeving op het gebied van Begroten en Verantwoorden (BBV) schrijft voor dat deze directe bijdrage in mindering gebracht moet worden op de investeringskosten die geactiveerd worden. De totale omvang van de externe bijdrage bedraagt €1.844.153. Na aftrek van deze bijdrage resteert een bedrag van €19.760.347 dat we in periode van 40 jaar willen gaan afschrijven. De verwachte (jaarlijkse) kapitaallasten alsmede overige exploitatielasten komen ten laste van het huisvestingsbudget (Programma 4.4, overhead). De verwachte omvang hiervan bedraagt €1.803.439.

Voor de dekking van dit bedrag willen we de volgende budgetten inzetten.

Budgetten	€
Huisvestingsbudgetten Duinkerkenstraat en van Schendelstraat (algemene middelen (79%) tarieven (21%))	1.099.111
Huisvestingsbudget Duinkerkenstraat 31 (100% Afvalstoffenheffing)	71.285
Vrijval reserve kapitaallasten Duinkerkenstraat (100% algemene middelen)	129.105
Intensivering Duinkerkenstraat 45 (begroting 2023) (100% algemene middelen)	300.000
Tarieven (21% van totale nieuwe budget)	115.920
Pilot Verduurzaming (begroting 2022)	88.018

Totaal	1.803.439
---------------	------------------

De bestaande huisvestingsbudgetten Duinkerkenstraat en van Schendelstraat worden via de kostenverdeelstaat van de gemeente als overhead voor 79% toegerekend aan de producten die gedekt worden uit de algemene middelen en voor 21% naar de tarieven (afval, riolering, zakelijke tarieven, begraafrechten).

Met het opzeggen van de huur van Duinkerkenstraat 31 komt €71.285 beschikbaar voor het vergroten van de werkplaats aan de Duinkerkenstraat 45.

Met de renovatie worden straks ook de gevel, dak en installaties van de Duinkerkenstraat vernieuwd. Deze vernieuwing c.q. renovatie wordt geïntegreerd in dit project, waarmee wordt beoogd synergievoordelen te behalen. Ook wordt kantoormeubilair en de keuken vernieuwd. Vanuit de onderhoudsvoorziening voor het pand respectievelijk de huisvestingsbudgetten is hiervoor €1.169.000 en €500.000 beschikbaar. Wij stellen voor om deze middelen toe te voegen aan de reserve kapitaalslasten (Duinkerkenstraat 45) als dekking van de totale exploitatielasten van het pand. Daarnaast willen we de structureel voor dit project beschikbare dekking in de jaren 2024 t/m 2027 (4* €300.000) opsparen en ook toevoegen aan de reserve kapitaalslasten (Duinkerkenstraat 45). Daarmee stijgt de reserve kapitaalslasten met €2.869.000. Hierdoor kan in het eerste jaar van afschrijving (2028) €129.105 ingezet worden als structurele dekking voor 40 jaar op basis van een contante waarde.

Doordat de totale huisvestingskosten Duinkerkenstraat 45 gaan stijgen, vloeit er ook weer 21% (€115.920) naar de tarieven waardoor die ook licht stijgen (ca. 0,2%).

We stellen uw raad voor om een krediet beschikbaar te stellen en daarvoor de begroting 2024 te wijzigen conform onderstaande tabel:

BEGROTINGSWIJZIGING INVESTERINGEN 2024 (x € 1000)						
DIRECTIE:	Vastgoed					
LOOPTIJD:	2024-2027					
Programma	Deelprogramma	Beleidsveld	Inc/str	Lasten	baten	Saldo te activeren
04 Dienstverlening en bestuur	04.4 Overhead en	04.4.1 Overhead	I	21604	1844	19760
Totaal				21604	1844	19760

Begrotingswijziging toevoeging van het vrijval intensivering DKS aan de reserve kapitaallasten Duinkerkenstraat.

BEGROTINGSWIJZIGING EXPLOITATIE 2024 (x € 1000)									
Programma	Deelprogramma	Beleidsveld	inc/str	Lasten	baten	Saldo voor res.mut.	Toevoeging reserves	Onttrekking reserves	Saldo na res.mut.
04 Dienstverlening en bestuur	04.4 Overhead en ondersteuning organisatie	04.4.1 Overhead	S	-300		300			300
04 Dienstverlening en bestuur	04.4 Overhead en ondersteuning organisatie	04.4.1 Overhead	S			0	300		-300
Totaal				-300	0	300	300	0	0

Overige consequenties

Nvt.

Vervolg

Voor de Duinkerkenstraat is de projectdefinitie eind 2023 vastgesteld, inclusief de financiële onderbouwing en globale planning komende periode. Deze ziet er als volgt uit.

Kredietaanvraag	kwartaal 3 2024
Ontwerpfase	kwartaal 3 2024 – kwartaal 3-2025
Aanbesteding/uitvoering	2025/2027
Ingebruikname	kwartaal 3 2027

Lange Termijn Agenda

Q4 2024.