

Onderwerp Voorbereidings- en uitvoeringskrediet verduurzaming de Machinefabriek
Telnr. 14 050 Bijlagen -0

Registratienummer 186490-2024
Classificatie ☒ Openbaar ☐ Geheim ☐ Vertrouwelijk (bij gebruik van
persoonsgegevens)

Portefeuillehouder Van Niejenhuis

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

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. tot verduurzaming van het pand aan de Bloemstraat 38 (Theater de Machinefabriek);
- II. de totaal geraamde kosten voor de realisatie van de verduurzaming van de Bloemstraat 38 vast te stellen op € 2.840.000,- exclusief BTW;
- III. een krediet beschikbaar te stellen van € 2.840.000,-;
- IV. het krediet te dekken uit een incidentele DUMAVA-subsidie ad € 252.168,- en de kapitaallasten van het resterende bedrag ad € 2.587.832,- en de exploitatielasten van in totaal € 268.000,- structureel te dekken uit:
 - a. huuropbrengsten NITE € 122.000,- en;
 - b. budget cultuurhuisvesting Bloemstraat 38 (VGB) € 146.000,-;
- V. de gemeentebegroting 2024 op deelprogrammaniveau dienovereenkomstig te wijzigen.

Samenvatting

Als gemeente zijn we eigenaar van de Machinefabriek aan de Bloemstraat 38, thuisbasis van de door het Rijk gesubsidieerde (BIS) cultuurgezelschappen NITE (voorheen NNT) en Club Guy & Roni. Het pand, gemeentelijk monument, heeft momenteel energielabel G. In 2022 zijn we een onderzoek gestart naar de verduurzaming van de Machinefabriek. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek kunnen we nu overgaan tot het toekomstbestendig verduurzamen van het monument. Voor deze verduurzaming is reeds dekking beschikbaar vanuit een DUMAVA-subsidie (rijkssubsidie), de lagere energielasten en reeds bestaande concernbijdrage cultuurhuisvesting vanuit onze gemeentebegroting. Er zijn geen additionele gemeentelijke middelen nodig. We vragen uw raad met dit voorstel opdracht om tot nadere uitwerking en realisatie van de verduurzaming van de Machinefabriek over te gaan.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

Al ruim 100 jaar is de gemeente Groningen eigenaar van de Machinefabriek aan de Bloemstraat 38, thans onderkomen van de culturele gezelschappen NITE (voorheen NNT) en Club Guy & Roni. Het gebouw, een gemeentelijk monument, heeft momenteel energielabel G en een hoog energieverbruik. In 2022 zijn we een onderzoek gestart naar de mogelijkheden voor verduurzaming van het pand. Dit onderzoek is nu afgerond en verwerkt tot een maatwerkadvies voor de toekomstbestendige verduurzaming van de Machinefabriek.

De verduurzaming van ons maatschappelijk vastgoed is een langjarige opgave. De Machinefabriek is aangewezen als een van de vier pilotprojecten voor deze opgave. De voorgestelde verduurzamingsmaatregelen in het maatwerkadvies resulteren in een aardgasloos gebouw met een hoog energielabel. Op basis van het maatwerkadvies is de verwachting dat - afhankelijk van de nadere technische uitwerking – een energielabel A +++ kan worden bereikt (ter referentie; vergelijkbaar met het Stadhuis). De kosten voor de nadere planuitwerking én de realisatie van de verduurzaming worden geraamd op € 2,84 miljoen.

We vragen uw raad opdracht tot nadere uitwerking en realisatie van het verduurzamingsplan voor de Machinefabriek. De structurele lasten van de investering voor het opwaarderen van de Machinefabriek van € 2,84 miljoen kunnen worden gedekt uit de huuropbrengsten, reductie van de energielasten en de al bestaande concernbijdrage cultuurhuisvesting vanuit de gemeentebegroting.

Kader

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 december 2022 zaaknummer 674794) vastgesteld. In het jaarplan is bepaald dat we pilots starten om te ontdekken hoe het in de praktijk werkt om bestaande panden toekomstbestendig te verduurzamen.

Bij de voorgestelde verduurzaming hanteren we de door het Rijk aanbevolen ‘renovatiestandaard’. De renovatiestandaard is een vrijwillige richtlijn van het rijk voor de energieprestatie van utiliteitsgebouwen. Pas na 2030 wordt er een verplichte eindnorm bepaald waaraan de energieprestaties van utiliteitsgebouwen moeten voldoen in 2050. Door de renovatiestandaard te volgen wordt geborgd dat al wordt voldaan tot 2050. Met de verduurzaming van de panden hebben we invloed op de gebouw gebonden energieprestatie. Een gebouw dat aan de geadviseerde renovatiestandaard voldoet, moet een label A++ of A+++ hebben.

Voor monumenten is een dergelijke normstelling overigens niet verplicht en geldt op dit moment geen labelverplichting. Bij de verduurzaming van monumenten wordt gezocht naar het maximaal haalbare, op basis van een optimale balans tussen energie-efficiëntie, kostenefficiëntie én monumentale waarden. Met de inzet op label A +++ wordt daarmee de lat hoog gelegd, passend bij het karakter van een pilot.

Argumenten en afwegingen

Doelstelling

Ondanks de monumentale status hanteren we voor de verduurzaming van de Machinefabriek de door het Rijk geadviseerde renovatiestandaard als richtsnoer. Het Rijk houdt deze maatstaf aan, vooruitlopend op definitieve regelgeving op dit punt, om gebouweigenaren en -beheerders houvast te geven in relatie tot de doelstellingen 2050. Een gebouw met een bijeenkomstfunctie, zoals de Machinefabriek, voldoet volgens de renovatiestandaard tenminste aan een energielabel A+++ om voldoende energiezuinig te zijn per 2050. De renovatiestandaard regelt niet of een gebouw aardgasloos is; dit geldt als aanvullende ambitie. Beide zaken vormen kortom de opgave voor de Machinefabriek.

Korte historie

De Machinefabriek, gelegen aan de Bloemstraat 38, is in 1901/1902 gebouwd in opdracht van onze gemeente. Het pand, destijds de eerste gemeentelijke energiecentrale van de stad, is ontworpen door architect J.A. Mulock Houwer en thans een gemeentelijk monument (#106342). Nadat het in 1964 haar oorspronkelijke functie verloor, volgde leegstand. In 1980 werd het een Energiemuseum, waarna het vanaf 1996 de thuisbasis werd van het Noord Nederlands Toneel (NNT).

In 2016 is het pand verbouwd met het oog op een verbeterd gebruik door de bewoners: NNT (inmiddels NITE genaamd) en uitgebreid met Club Guy & Roni. Bij deze verbouwing ging het voornamelijk om inpassende aanpassingen zoals de plaatsing van tussenwanden en aanbrengen van verlaagde plafonds. Ook werd achterstallig onderhoud uitgevoerd. Op energetisch gebied zijn toen geen aanpassingen of verbeteringen doorgevoerd.

Huurafspraken NNT

Voorafgaand aan de verbouw van 2016 zijn opnieuw huurafspraken gemaakt met het NNT, als formeel huurder van de Machinefabriek. Omdat op energetisch gebied destijds geen aanpassingen of verbeteringen zijn doorgevoerd, is met het NNT de afspraak gemaakt om de kosten voor gas, water en licht af te rekenen tegen een vast bedrag van € 18.000,- per jaar. Ook is overeengekomen dat de werkelijke energiekosten volledig voor rekening van het NNT komen zodra het gebouw is verduurzaamd naar tenminste een energielabel C en dat de huurprijsberekening in de toekomst op dezelfde uitgangspunten wordt gebaseerd als de overige culturele instellingen aan het Ebbingekwartier (de Kunstwerf en Villa B).

Na realisatie van voorliggende verduurzaming wordt de huurovereenkomst geharmoniseerd naar het model door de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) “Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:230a BW” zoals die ook voor onder andere de Kunstwerf is ingezet. NITE wordt hierbij een kostprijsdekkende huur in rekening gebracht, die eens in de vijf jaar wordt herijkt op basis van de werkelijke kostprijs.

De huidige huurprijs en bijdrage van NITE aan de energielasten zijn onvoldoende om de huidige kosten te dekken. Dit is onder andere te verklaren door het toegenomen (energie)gebruik van het pand en de gestegen energietarieven in de afgelopen jaren. In de nieuwe situatie wordt de huur voor NITE hoger vanwege de investeringen, maar worden de energiekosten lager. Het verschil tussen de huidige huursom en de nieuwe kostprijsdekkende huur wordt afgedekt door middel van een huisvestingssubsidie die gelijk is aan huidige concernbijdrage cultuurhuisvesting ter dekking van het exploitatietekort op het pand. Per saldo is dit budgetneutraal voor de gemeente. NITE wordt gecompenseerd in de huurprijsstijging, maar stelt zich wel verantwoordelijk voor de energielasten na de verduurzamingsoperatie.

Onderzoek verduurzaming

In 2018 startte het Vastgoedbedrijf een onderzoek naar de opties voor verduurzaming. Destijds bleek hiervoor echter geen werkbare businesscase te ontwikkelen, waarbij de verduurzamingsmaatregelen worden gefinancierd uit de afname van de energielasten. Wel werd een beperkt aantal maatregelen uitgevoerd, waaronder het isoleren van een hellend dak en het vervangen van regelkasten.

In 2022 is opnieuw een onderzoek gestart naar de mogelijkheden voor verduurzaming. Aanleiding was een veranderde context, met bijgestelde ambities van onze gemeente, de gewijzigde regels voor afschrijving bij levensduur verlengde maatregelen in de financiële verordening 2022 en de hoge energieprijzen. Dit onderzoek is inmiddels afgerond met een maatwerkadvies en biedt een positieve businesscase voor een toekomstbestendige verduurzaming.

Technische haalbaarheid

Het is technisch mogelijk de Machinefabriek aardgasloos te maken én naar de renovatiestandaard te verduurzamen met reversibele maatregelen die het gemeentelijke monument niet aantasten. Hiermee kunnen we het monument functioneel behouden en toekomstbestendig inzetten voor twee vooraanstaande culturele instellingen. In het maatwerkadvies zijn verschillende verduurzamingsscenario's onderzocht. Het voorkeursscenario scoort het hoogst op de verduurzamingsambitie én biedt de laagste lasten, zowel in energiekosten (-/verbruik) als jaarlijkse afschrijving. Dit voorkeursscenario resulteert in het optrekken van het huidige energielabel G naar een energielabel van A+++, een berekende structurele energiebesparing van circa € 70.000,- bij de huidige energietarieven en een CO2-reductie van circa 90.000 kg op jaarbasis. Een enorme labelsprong en een toekomstbestendig perspectief voor een monument.

In de komende ontwerpfasen wordt het maatwerkadvies verder uitgewerkt. De monumentale status, congestie van het elektriciteitsnet en de constructieve eigenschappen van het gebouw zijn mede van invloed op de haalbaarheid van een aantal verduurzamingsmaatregelen en het daarmee werkelijk te realiseren energielabel. Zo is de toepassing van zonnepanelen goed voor één labelstap, maar afhankelijk van onder andere de constructieve draagkracht en de monumentale status van het gebouw.

Het uitgangspunt voor de warmte(- en koude)opwekking is dat deze aardgasloos wordt gerealiseerd met een aansluiting op WarmteStad. Hiermee worden risico's ten aanzien van netcongestie en constructieve draagkracht beperkt. De aansluiting kan naar verwachting in 2026 worden gerealiseerd.

Functionaliteit en staat van onderhoud

Uitgangspunt bij de verduurzaming van de pilotprojecten is dat een levensduurverlenging van minimaal 25 jaar mogelijk moet zijn. Naast de technische levensduur moeten de functionaliteit van het gebouw in relatie tot het gebruik(sfunctie) en de pand strategische toekomstbestendigheid worden onderzocht. Met NITE zijn de functionele wensen en knelpunten in relatie tot de bruikbaarheid van het gebouw geïnventariseerd. De indeling en inrichting voldoen goed. Wel is er de

wens een (programma ondersteunende) horecafunctie toe te voegen in de centrale foyer. In de planuitwerking kan deze wens verder worden geïnventariseerd naar de hiervoor benodigde gebouwaanpassingen.

Het gebouw wordt onderhouden op basis van instandhouding conform NEN 2767 in conditieniveau 3. Een aantal voorziene onderhoudswerkzaamheden, zoals het verhelpen van een lekkage in de kelder en het verbeteren van de toegankelijkheid (traplift), worden zo mogelijk gecombineerd met de uitvoering van de verduurzaming.

Uitvoerbaarheid, tijdelijke huisvesting

Uitgangspunt is vooralsnog dat de maatregelen kunnen worden getroffen in de zomerperiode, wanneer het programma van NITE de uitvoering van de werkzaamheden toelaat. Behoeftes aan kantoor- en oefenruimte kan worden opgevangen binnen het programma in de naastgelegen Kunstwerf en Villa B, eveneens (deels) in gebruik door NNT en Club Guy & Roni. De periode van uitvoering wordt op basis van de programmering van NITE circa anderhalf jaar vooraf vastgelegd en kan plaatsvinden in 2025 of 2026.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

NITE en Club Guy & Roni maken onderdeel uit van de landelijke Culturele Basisinfrastructuur (BIS) en worden daarom structureel door het Rijk gesubsidieerd. Daarmee hebben zij de status van 's lands meest vooraanstaande cultuurinstellingen en zijn zij op het gebied van theater en dans internationaal vertegenwoordiger van Nederland.

Opname in de BIS is uitzonderlijk en langjarig. Als gemeente stellen we ons - mede richting het Rijk - verantwoordelijk voor een goede huisvesting van onze BIS-instellingen. NITE en Club Guy & Roni zijn ook een pijler in het gemeentelijk cultuurbeleid, met een voornamelijk langjarige positie in onze cultuurnota. Dit betekent dat zij een belangrijke toegevoegde waarde hebben voor zowel de stad als de regio. Voorwaarde daarbij is een passende en toekomstbestendige huisvesting.

De Machinefabriek verduurzamen is de laatste stap in een dynamisch en toekomstbestendig podiumcluster Ebbingekwartier, dat verder is opgebouwd uit de Kunstwerf en Villa B, en daarmee onze belangrijkste podiuminstellingen huisvest.

De Machinefabriek wordt daarnaast steeds meer ingezet als podium voor de stad. Het theater wordt bijvoorbeeld gebruikt als festivalhart voor Jonge Harten, is een belangrijk podium voor festivals als Eurosonic Noorderslag en Noorderzon, wordt meerdere weken per jaar ingezet voor programmering van SPOT Groningen en wordt ook gebruikt voor scholen en educatieve projecten.

Financiële consequenties

De investeringskosten voor de verduurzaming van de Machinefabriek zijn geraamd op € 2.840.000,- excl. BTW. De BTW is verrekenbaar.

In deze raming is rekening gehouden met de volgende kostencomponenten:

- Sloopkosten,
- Bouwkundige kosten voor aanpassing dak en gevels;
- Aanpassing gebouw gebonden installaties
- Voorbereiding, advies en toezicht, leges, CAR-verzekering;
- Geschatte prijsstijgingen, faseringskosten, marktwerking;
- Rente tot aan het moment van ingebruikname;
- BTW.

Subsidies

Voor de verduurzaming van de Machinefabriek is op 2 februari 2023 op basis van het voorkeursscenario een DUMAVA-subsidie toegekend van € 470.717,70. Door de aansluiting op WarmteStad komt de subsidie op warmtepompen mogelijk te vervallen. Verwacht wordt dat tenminste circa € 252.168,- gerealiseerd kan worden. Dit bedrag is als uitgangspunt gehanteerd in voorgaande berekening. De betreffende verduurzamingsmaatregelen moeten binnen 36 maanden (uiterlijk 2-2-2026) worden gerealiseerd. Uitstel van maximaal 12 maanden is eventueel gemotiveerd aan te vragen.

Dekking investering

De omvang van de totaal geraamde investering ad € 2.840.000,- gaan wij activeren en afschrijven. Hierop komt de DUMAVA-subsidie van € 252.168,- in mindering. Na aftrek van de subsidie resteert een bedrag van € 2.587.832,- voor toekomstige rente en afschrijving. Conform de Financiële verordening; notitie levensduurverlenging, willen wij een levensduurverlenging hanteren van 30 jaar. De investering en huidige boekwaarde worden over deze termijn afgeschreven.

De kosten van kapitaalslasten (rente en afschrijving), onderhoud en vaste lasten dekken we uit de huuropbrengsten en al bestaande bijdrage vanuit het concern. Door de verduurzaming worden aanzienlijk lagere energielasten verwacht. De kapitaallasten worden daarentegen hoger als gevolg van de investeringen. De lasten in het 1^e jaar worden geraamd op € 268.000,- evenals de dekking. De dekking is opgebouwd uit de huidige huuropbrengsten van € 122.000,- en de concernbijdrage cultuurhuisvesting Bloemstraat 38 ad € 146.000,-.

Er zijn voldoende middelen beschikbaar om het monument toekomstbestendig te verduurzamen en het huurcontract te harmoniseren. In aanloop naar de verduurzaming wordt met NITE een nieuwe huurovereenkomst gesloten op basis van het kostprijsdekkende huur principe. De concernbijdrage valt hiermee vrij en wordt omgezet, als compensatie van de huurprijsstijging, in een huisvestingssubsidie aan NITE. Per saldo is dit budgetneutraal voor de gemeente. De nieuwe huurovereenkomst gaat in na afronding van de verduurzaming van het pand. NITE wordt gecompenseerd op de huurprijsstijging maar, conform de eerdere afspraken, niet langer op de energiekosten. De verwachte energiekosten voor NITE bedragen na de renovatie circa € 31.000,- oplopend naar € 41.000,- in het geval er geen zonnepanelen kunnen worden geplaatst. Dit is circa € 13.000,- tot € 23.000,- hoger dan haar eerdere bijdrage aan de energiekosten. NITE heeft aangegeven deze kosten te kunnen dragen in hun begroting en stelt zich hiervoor verantwoordelijk. Met de verlegging van de energierekening naar NITE wordt verdere verduurzaming van de gebruikersinstallaties (o.a. de theatertechniek) en het proces gebonden energieverbruik gestimuleerd.

Financiële Verordening 2022

In 2022 is de beleidsnotitie: 'activeren, afschrijven, en levensduur verlenging 2022' vastgesteld. Voor de verduurzaming van het vastgoed is dit een belangrijke mijlpaal omdat dit besluit ruimte geeft voor meer investeringen in toekomstbestendige verduurzaming van maatschappelijk vastgoed. In deze notitie staan kaders waarbinnen de levensduur van panden verlengd mag worden. Dit onder de voorwaarde dat onderbouwd wordt middels een assessment dat de verlenging van de levensduur past bij de staat van het gebouw. Ook is meegenomen dat het voldoen aan wet- en regelgeving een reden is om maatregelen te mogen activeren.

Begrotingswijziging Investerings 2024							
Voorbereidings- en uitvoeringskrediet verduurzaming Machinefabriek							
	Betrokken directie(s)	Vastgoed					
	Naam voorstel	Voorbereidings- en uitvoeringskrediet verduurzaming Machinefabriek					
	Besluitvorming (orgaan + datum)	Raad					
	Incidenteel / Structureel	I					
	Soort wijziging	Investering					
Financiële begrotingswijziging				Bedragen x 1.000 euro			
Beleidsveld	Deelprogramma	Programma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo te activeren
03.5.1 Culturele infrastructuur	03.5 Cultuur	03 Vitaal en Sociaal	Dir. Vastgoedbedrijf	I	2.840	252	2.588

Overige consequenties

De komende periode worden de plannen nader uitgewerkt tot vergunning en technisch ontwerp (bestek). Het voorkeursscenario en de alternatieven worden daarin onder andere gewogen op basis van de technische mogelijkheden en de projectrisico's en afgezet tegen de investeringskosten, afschrijvingstermijnen en terugverdientijden. Op voorhand zijn de volgende projectrisico's geïdentificeerd:

- Wensen voor functionele en technische aanpassingen ten behoeve van een horecafunctie in de centrale foyer kunnen van invloed zijn op de verduurzamingsmaatregelen uit het maatwerkadvies.
- Inzet van tijdelijke huisvesting gedurende de realisatie wordt voorkomen door vroegtijdig plannen van de uitvoering in de programmaluwe zomerperiode en de inzet van de Kunstwerf en Villa B.
- De monumentale status en de constructieve eigenschappen van de Machinefabriek zijn van invloed op de mate waarin zonnepanelen kunnen worden geplaatst.
- Afwijking van kosten door gewijzigde inzichten bij uitwerking in ontwerpfase.
- De DUMAVA-subsidie is toegekend, o.a. op de maatregel inzet van lucht-water-warmtepompen. Vooralsnog is het niet zeker of deze maatregel kan worden uitgeruild tegen de toepassing van een Warmtenet op basis van een WKO-systeem (warmte-koudeopslag).
- Aanvullende eisen en wensen erfgoed/monumentenvergunning.
- Schommelende energietarieven kunnen de businesscase beïnvloeden.
- Netcongestie kan van invloed zijn op de mate waarin de met de zonnepanelen opgewekte energie terug kan worden geleverd aan het net en/of de elektriciteitsaansluiting kan worden verzwakt ten behoeve van een aardgasloos scenario. In het geval een aardgasloos scenario niet direct kan worden gerealiseerd zal de installatie worden voorbereid op uitvoering op een later moment /opheffing van de netcongestie.

Vervolg

Na het besluit van uw raad zal de planning voor de verduurzaming er op hoofdlijnen als volgt uitzien:

- Uitwerken ontwerp voor aanbesteding 1^e kwartaal 2025
- Vergunningaanvraag 1^e kwartaal 2025
- Aanbesteding realisatie 2^e kwartaal 2025
- Uitvoering, circa 4 maanden zomerperiode 2025 (of zo nodig 2026)

De planning van de realisatie is sterk afhankelijk van de programmering van NITE en daarmee weinig flexibel. Er moet circa anderhalf jaar voorafgaand aan de realisatie een hoge mate van zekerheid bestaan ten aanzien van het realistische moment van uitvoering. NITE heeft in onderlinge afstemming de planning voor de Machinefabriek vrijgehouden voor de zomerperiode van 2025.

In de nadere planuitwerking wordt het maatwerkadvies voor de verduurzaming van de Machinefabriek op basis van het voorkeursscenario gedetailleerd uitgewerkt. De alternatieve scenario's lopen afweegbaar mee binnen de doelstellingen van pilot en project. Hierbij gelden de volgende aandachtspunten:

- De doelstellingen worden gerealiseerd. Als vanwege beperkingen ten gevolge van netcongestie moet worden teruggevallen op een niet aardgasloos scenario, dan worden voorbereidingen getroffen voor een toekomstige aanpassing voor het moment waarop de netcongestie wordt opgeheven.
- Maatregelen worden met respect voor het gemeentelijk monument reversibel uitgevoerd. Waar dit zonder extra (financiële) inspanning mogelijk is in combinatie met de verduurzamingsmaatregelen, worden oude aantastingen aan het monument teruggedraaid.
- Verduurzaming van installaties (proces en bedrijfsvoering, o.a. theatertechniek) van de huurder/gebruiker wordt in overleg met, en voor rekening van, huurder zo mogelijk geïntegreerd in de verduurzamingsopgave.
- Op voorhand zijn de kansen voor natuurinclusief bouwen, klimaat adaptatie, circulair bouwen en integrale toegankelijkheid, bij verduurzaming van erfgoed beperkt. In de nadere planuitwerking zullen de projectkansen voor deze onderwerpen nader worden geïnventariseerd en zo mogelijk binnen de projectkaders in het ontwerp worden geïntegreerd.

Lange Termijn Agenda

N.v.t.