

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2024
Zaaknummer	: 3155167
Datum	: 21 mei 2024
Onderwerp	: Herbestemming Oude Raadhuis Alphen aan den Rijn

De raad voor te stellen:

1. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek naar de herbestemming van het Oude Raadhuis te kiezen voor het voorkeursscenario herbestemming Oude Raadhuis: scenario BPlus;
2. Het college in de aanloop naar de begroting 2025 laten onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor dekking.

Publiekssamenvatting

Het college heeft de ambitie en wens om zoveel mogelijk maatschappelijke en/of culturele organisaties in het Oude Raadhuis te huisvesten zoals beschreven staat in scenario B plus van het raadsvoorstel. Gebleken is dat alleen met een mix van culturele, maatschappelijke en commerciële huurders te komen is tot een sluitende businesscase. Daarom spreekt het college zich uit voor scenario B plus. Met dit scenario blijven ook de trouwfunctie en andere ceremoniële functies in en bij het gebouw gewaarborgd en past de nieuwe functie in de omgeving én wordt recht gedaan aan de monumentale status van het pand. Het college wil in de aanloop naar de begroting 2025 met een dekkingsvoorstel komen om scenario B plus uit te kunnen voeren.

Inleiding

Sinds het Oude Raadhuis niet meer in gebruik is voor de ambtelijke organisatie hebben organisaties als het Streekarchief en de Nieuwe Alphense Muziekschool het pand decennia lang voor een tijdelijke periode gehuurd om echte leegstand te voorkomen. In die jaren zijn er vele onderzoeken gedaan naar een mogelijk definitieve invulling van dit prachtige rijksmonument.

De onderzoeken richtten zich zowel op de vestiging van nieuwe huurders als naar de staat van het gebouw maar er kwam geen doorbraak. Op 6 juli 2023 is vervolgens een initiatiefvoorstel ingediend die op brede steun van de gemeenteraad kon rekenen. De gemeenteraad heeft besloten dit raadsinitiatief aan het lopende project voor de herbestemming van het Oude Raadhuis toe te voegen en heeft het college gevraagd om een businesscase uit te werken waarin drie scenario's zijn uitgewerkt voor de herbestemming. Hiervoor is ook een raadswerkgroep opgericht om het onderzoek te ondersteunen, te begeleiden en de doelstelling van het raadsinitiatief te behartigen. Zo moet het pand voor de inwoners van de gemeente Alphen aan den Rijn toegankelijk blijven én moet bijvoorbeeld de trouwfunctie worden gewaarborgd. Het idee is om zoveel mogelijk culturele en/of maatschappelijke organisaties te huisvesten.

Met het voorkeursscenario B plus stelt het college de raad voor te kiezen voor een definitieve invulling van het Oude Raadhuis in Alphen aan den Rijn.

Het is nu aan de gemeenteraad om een afweging te maken wanneer er middelen beschikbaar worden gesteld voor de investering in het Oude Raadhuis en de (tijdelijke) verplaatsing van de muziekschool.

Duurzaamheid

De gemeente wil het (rijks) monumentale gebouw voor de Alphense gemeenschap voor een langere tijd duurzaam kunnen blijven gebruiken.

Het is belangrijk dat de trouwfunctie en andere ceremoniële functies blijven in en bij het gebouw. Onder verduurzaming wordt hier o.a. verstaan een duurzaam/zorgvuldig mogelijk gebruik van het gebouw, maatregelen treffen die noodzakelijk zijn om een zo energiezuinig mogelijk gebouw te krijgen en restauratie/renovatie van het gebouw en met name de monumentale waarden.

Met de verduurzaming van het gebouw zal ook het behoud van het gebouw en het gebruik gewaarborgd blijven en de exploitatie aanzienlijk verbeteren.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door het gebouw een gepaste nieuwe functie te geven en het gebouw voor de toekomst gereed te maken door het te verduurzamen, restaureren, renoveren en herbestemmen zal het gebouw langdurig bewaard blijven voor de Alphense gemeenschap. Het gebouw moet voor de inwoners van Alphen aan den Rijn toegankelijk blijven.

Kader

- Rijksmonument dat valt onder supervisie van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed;
Oorspronkelijke uitgangspunten voor een nieuwe bestemming van de gemeenteraad:
 - Het gebouw in eigendom behouden;
 - De voorkeur gaat uit naar een culturele maatschappelijke bestemming voor dit gebouw;
 - De trouwfunctie en andere ceremoniën in en bij het gebouw moeten behouden blijven;
 - Er mag geen woningbouw in het monument komen.

De gemeenteraad heeft op 23 november 2023 besloten:

“De voorwaarde om een culturele maatschappelijke bestemming te geven aan het voormalige gemeentehuis Alphen aan den Rijn te handhaven”. Het initiatiefvoorstel van de gemeenteraad te verbinden aan het project voor de herbestemming en een businesscase voorgelegd te krijgen.

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

- De gemeenteraad heeft voorwaarden gesteld aan de herbestemming van het oude raadhuis zoals hierboven zijn verwoord.
- Er zijn in het afgelopen 1½ jaar veel onderzoeken verricht naar de staat van het gebouw, de beschikbare ruimte en zeker niet in de laatste plaats de beperkingen en mogelijkheden door de monumentale status die nog niet geleidt hebben tot een duurzame en passende invulling.
- Deze onderzoeken en de voorwaarden van de gemeenteraad zijn mede bepalend voor mogelijke nieuwe functies, de investeringen en de uiteindelijke exploitatie van het gebouw.

Er is nu op verzoek van de gemeenteraad een businesscase opgesteld waarin drie scenario's zijn opgenomen:

A. Scenario gebruiksklaar

Minimale investeringen die nodig zijn om de gebruikers comfortabel en energiezuinig te kunnen accommoderen in het Oude Raadhuis;

B. Scenario plus

Investerings om het Oude Raadhuis alleen te restaureren en moderniseren waar dat nodig is voor minimaal 15 jaar. Voor gebruikers is het Oude Raadhuis dan voldoende comfort en heeft energielabel B;

C. Scenario compleet

Investerings om het Oude Raadhuis volledig te restaureren en moderniseren, zodat het de komende 30 jaar voor verschillende gebruikers kan worden ingezet zonder grote verbouwingen. Het Oude Raadhuis heeft dan minimaal een energielabel A en een uitstekend comfort voor gebruikers.

De drie scenario's worden in bijgaande rapportage nader toegelicht. Er is een overzicht gemaakt per scenario qua programma van de beschikbare en bruikbare m², er is inzicht gegeven in de investeringen van de verschillende scenario's voor een duurzaam gebruik en er is een prognose gegeven van de exploitatielasten bij de verschillende scenario's.

Er is een Gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de gehele nieuwe exploitatie (zie bijlage 1, blz 8) waarin de risico's zijn onderzocht bij tegenvallende exploitatieresultaten zoals bezettingsgraad en verandering van rentes

Instemming Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE).

Het Oude Raadhuis is een Rijksmonument en aanpassingen aan het gebouw voor specifieke functies, zoals bv horeca, zijn niet vanzelfsprekend. Daarvoor zal overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed noodzakelijk zijn. De RCE zal uiteraard daarin een bepalende stem hebben. Er is een restauratiearchitect verbonden aan de projectgroep die de pre-toets zal uitvoeren bij mogelijke gewenste aanpassingen aan het monument. Hij zal ook de contacten onderhouden met de RCE over dit project.

Programmering

Voor de mogelijke programmering, op basis van de marktconsultatie, is een vooruitblik gemaakt van de invulling van het gebouw met culturele/maatschappelijke organisaties en commerciële organisaties en horeca. Deze vooruitblik geeft een invulling waarbij moet worden opgemerkt dat er (nog) geen overeenkomsten zijn gesloten met deze organisaties en daar pas definitief een beeld van kan worden gevormd als de het gebouw in gebruik genomen gaat worden.

De voorgenomen invulling vanuit de projectgroep en het initiatiefvoorstel van de gemeenteraad bieden een breed scala van cultureel maatschappelijke organisaties die een plaats in het oude raadhuis zouden kunnen krijgen aangevuld met passende commerciële functies. Commerciële organisaties zullen gevraagd worden een bijdrage te leveren op het sociaal maatschappelijk vlak.

Beheer

In de beheerfase wordt geadviseerd voor de exploitatie en beheer van het gebouw een entiteit op te richten die zich ten doel stelt de programmering en dus de bezetting van de beschikbare

ruimten van het Oude Raadhuis te waarborgen. Het is belangrijk dat de nieuwe functie goed aansluit bij de omgeving. Daarnaast heeft 1 van de beoogde partijen aangegeven het beheer voor zijn rekening te willen nemen. Een andere partij heeft aangegeven de totale culturele programmering te willen uitvoeren. In welke vorm dit samen kan komen (stichting of een huurderscollectief waar de gemeente ook onderdeel van uitmaakt) moet onderzocht worden zodra er meer bekend is over de huurders. De uitwerking zal worden teruggekoppeld aan de raad.

Risico's

1. Het is wenselijk is een reëel beeld van de investeringen te geven welke onder andere de exploitatielasten bepalen. Daarnaast is het van belang voldoende rekening te houden met mogelijke tegenvallers zoals leegstand en dus mogelijke exploitatietekorten. Het beheer van het gebouw en de daarmee gepaard gaande kosten zijn belangrijk voor het in stand houden van de gehele businesscase. Om meer inzicht te hebben in mogelijke tegenvallers is in de bijlagen een gevoeligheidsanalyse opgenomen.
2. Daarnaast hebben 8 partijen op 23 november jl. een Motie Vreemd ingediend. In die motie is het college verzocht om zo spoedig mogelijk te gaan beginnen met herstel van achterstallig onderhoud, verwijderen van asbest en verhelpen van lekkages in het pand. De uitvoering van deze motie is onderdeel van het raadsvoorstel Asbestsanering en MJOP Oude Raadhuis dat op 16 mei jl. door de Raad is besproken. Alle inhoudelijke en financiële gevolgen per voorgesteld scenario komen bovenop de werkzaamheden en kosten die in het raadsvoorstel Asbestsanering en MJOP Oude Raadhuis staan.

Participatie

Er is een raads werkgroep opgericht om buiten de politieke contexten het onderzoek naar de herbestemming te ondersteunen te begeleiden en de bedoelingen van het raadsinitiatief te behartigen. De gemeenteraad heeft voor de uitvoering van de raads werkgroep middelen beschikbaar gesteld.

Het college wilde een bredere zoektocht inzetten om gebruikers te vinden vanuit het maatschappelijk/culturele veld die zich langdurig willen huisvesten in het Oude Raadhuis en waarmee een kostendekkende exploitatie kan worden opgezet. Daarvoor is een marktconsultatie opgezet.

Marktconsultatie

Er zijn 19 mogelijke potentiële gebruikers voor het Oude raadhuis benaderd, waarvan zeker 12 organisaties hebben aangegeven interesse te hebben om zich in het Oude Raadhuis te willen vestigen.

“De belangrijkste conclusie uit de gesprekken met mogelijke gebruikers is dat er voldoende interesse is én dat er ook voldoende vraag is naar vierkante meters is (ca. 3000m²). Bij het tot stand komen van een invulling moet rekening gehouden worden met de voornaamste randvoorwaarden en financiële draagkracht van de organisaties.

Sommige activiteiten en diensten passen gewoonweg niet bij elkaar en niet iedereen kan een kostprijs dekkende huur betalen. Een aantal culturele organisaties gaat er bijvoorbeeld van uit dat de subsidie dan wordt bijgesteld. Dit heeft gevolgen voor de gemeentelijke begroting.

Ook qua gewenst voorzieningen niveau zijn er verschillen te duiden én is het opleveringsniveau voor de ene organisatie meer van belang dan voor de andere. Alle organisaties zijn benieuwd naar uitkomsten van het Raadsbesluit en de daarna volgende stappen. De ambtelijke opdracht is om goed te kijken naar de mogelijke programmering én de wenselijkheid van bijvoorbeeld het onderhuren.”

Er dient te worden aangegeven dat het moment van in gebruik name van het gebouw nog enige tijd zal duren waardoor op dit moment nog geen concrete afspraken met toekomstige gebruikers zijn gemaakt. Zodra meer zicht is op de realisatie zullen de gesprekken worden vervolgd om tot concrete afspraken, en dus invulling van het programma, te kunnen komen.

Financiële consequenties

Financiële doorkijk mogelijke scenario's

Er is nu een gedegen financiële doorkijk gemaakt om het gebouw te verduurzamen: restaureren, renoveren en geschikt te maken voor multifunctioneel gebruik. Hieronder een doorkijk naar de investeringen en toekomstige exploitatielasten.

KOSTEN

	Scenario A Gebruiksklaar	Scenario B Plus	Scenario C Compleet
Adviseurs	€ 302.487	€ 889.270	€ 1.278.243
Bouwkundig	€ 1.107.272	€ 3.173.620	€ 4.219.519
Installaties	€ 196.990	€ 1.140.000	€ 1.592.000
ABK	€ 376.222	€ 1.244.319	€ 1.676.302
Leges	€ 39.323	€ 115.605	€ 145.578
Totaal excl. BTW	€ 2.022.295	€ 6.562.814	€ 8.911.641
BTW 21%	€ 424.682	€ 1.378.191	€ 1.871.445
Totaal incl. BTW	€ 2.446.977	€ 7.941.005	€ 10.783.085

Voor verdere onderbouwing en de exploitatielasten is in de bijlage de uitwerking opgenomen.

Het benodigde investeringskrediet voor de voorbereiding uitwerking en realisatie van scenario B Plus bedraagt van € 7.941.005 (incl. BTW). De jaarlijkse kapitaallasten zijn dan € 431.000. Daarnaast is een krediet nodig van € 300.000 om de uitplaatsing van de muziekschool te realiseren op een nieuwe locatie voor een periode van 2 jaar.

Stringent begrotingsbeleid

We voorzien voor de komende jaren maar beperkte financiële ruimte voor budgetverhogingen. Het structurele begrotingssaldo en de algemene reserve staan flink onder druk. Tegenover iedere euro budgetverhoging zal een euro taakstelling en/of belastingverhoging moeten komen te staan. Voor wat betreft nieuwe mutaties met financiële gevolgen wordt dit getoetst aan het begrotingskader: stringent begrotingsbeleid/zelf oplossen binnen programma en alleen indien voldaan wordt aan de 3 O's komt een dergelijke post voor opname de begroting in aanmerking:

- Onvoorzienbaar: de gemeente wordt geconfronteerd met een onverwachte situatie die van tevoren niet bekend was.
- Onvermijdelijk: de onvoorzienbare situatie dwingt de gemeente tot directe en noodzakelijke maatregelen. Handelen door de gemeente is onvermijdelijk.
- Onuitstelbaar (niet verschuifbaar in tijd): op basis van de 2 voorgaande criteria wordt de gemeente genooddaakt om direct maatregelen te nemen om verdere (financiële-)schade te voorkomen.

Vanuit stringent begrotingsbeleid geredeneerd is het de vraag of voldaan wordt aan de 3 O's. De investering is niet onvermijdelijk en nog uit te stellen. De financiële ruimte binnen de algemene reserve wordt door de voorgestelde investeringslasten verder beperkt. Daarmee verslechterd de

weerstandscapaciteit. Hier staat tegenover dat het voorgestelde scenario toeziet op een sluitende exploitatie, de verduurzamingsopdracht wordt terugverdiend en verder uitstel van noodzakelijk onderhoud is niet mogelijk. Uit de berekeningen van de exploitatielasten is in bijlage 3 is de vergelijking gemaakt tussen de huidige exploitatielasten en de exploitatielasten in de nieuwe bestemming van het Oude Raadhuis. Hierin is te zien dat er een aanzienlijke besparing wordt gerealiseerd in de nieuwe situatie door de verduurzaming van het gebouw. Belangrijk is op te merken dat de sociaal/maatschappelijke/culturele organisaties uitsluitend servicekosten betalen.

Dekking

Op basis van stringent begrotingsbeleid en toetsing aan de 3 O'S zullen deze middelen in eerste instantie gevonden moeten worden binnen:

1. het desbetreffende programma waar het beleidsveld aan gekoppeld is (dit betreft programma 4 (Samenleving), middels her-allocatie van de budgetten binnen dit programma);
2. de totale begroting(s)ruimte;
3. algemene dekkingsmiddelen (taakstelling/algemene reserve).

Voor de benodigde investering in het Oude Raadhuis is in de begroting 2024 en Kadernota 2025 geen dekking voor de jaarlijkse kapitaalslasten. Voor de incidentele lasten om de muziekschool te verplaatsen is geen dekking binnen de begroting 2024. Het college heeft de ambitie dit voorstel doorgang te laten vinden en stelt voor om in de aanloop naar de begroting 2025 te onderzoeken welke mogelijkheden er voor dekking zijn om scenario B plus uit te kunnen voeren.

Realisatie

2024/2025/2026

Bij de verdere uitwerking van de plannen voor realisatie zal de ruimtelijke bestemming worden getoetst en zo nodig worden aangepast aan de nieuwe bestemming van het Oude Raadhuis.

Bijlage(n)

1. Businesscase herbestemming Oude Raadhuis
2. Initiatiefvoorstel Het Nieuwe Oude Raadhuis fractie CDA 15-06-2023
3. Doorrekening exploitatievoordelen
4. Sfeerverslag interviews 12 geïnteresseerden

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2024
Zaaknummer	:	3155167
Datum	:	21 mei 2024
Onderwerp	:	Herbestemming Oude Raadhuis Alphen aan den Rijn

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2024.

De raad voor te stellen:

1. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek naar de herbestemming van het Oude Raadhuis te kiezen voor het voorkeursscenario herbestemming Oude Raadhuis: scenario BPlus;
2. Het college in de aanloop naar de begroting 2025 laten onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor dekking.

Gewaarmerkte bijlage(n):

1. Businesscase herbestemming Oude Raadhuis
2. Initiatiefvoorstel Het Nieuwe Oude Raadhuis fractie CDA 15-06-2023
3. Doorrekening exploitatievoordelen
4. Sfeerverslag interviews 12 geïnteresseerden

Vastgesteld in de openbare vergadering van 20 juni 2024.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de voorzitter,

de griffier,