

Nieuwegein



Gemeenteraad

Onderwerp Levendigheid Atrium Stadshuis

Datum 28 oktober 2015

Raadsvoorstel

Afdeling Ruimtelijk Domein

Portefeuillehouder A.J. Adriani

1 Onderwerp

Levendigheid Atrium Stadshuis

2 Gevraagd besluit

Wij vragen u:

1. Kennis te nemen van het advies 'Leven in de brouwerij' over de verlevendiging van het Atrium van het Stadshuis, de daarin uitgewerkte varianten, conclusies en aanbevelingen.
2. In te stemmen met de uitvoering van voorkeursvariant B voor verlevendiging Atrium, tenzij uiterlijk 1 januari 2016 alsnog blijkt dat variant C haalbaar is. Variant C wordt in dat geval opnieuw aan de Raad voorgelegd.
3. Ruimte te geven om bij de uitvoering van variant B te onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om het pand van Moon te betrekken bij activiteiten in het Atrium (Samenwerking met Wereldhave).
4. Een krediet te verlenen van € 375.000,-- voor het doen van basisaanpassingen aan het Atrium en het Stadshuis. Het gaat om:
 - 4.1. Basisaanpassingen om de uitstraling, sfeer en toegankelijkheid van het Atrium te verbeteren alsmede voorzieningen te treffen zodat Stadshuis beter inzetbaar is voor debatten en bijeenkomsten, voor een bedrag van € 285.000,--;
 - 4.2. Maatregelen te treffen voor de verduurzaming van het Stadshuis, voor een bedrag van € 90.000,--;
 - 4.3. De hieruit voorkomende kapitaallasten van € 24.375,-- te dekken uit verlaging van de exploitatielasten met € 30.000,-- als gevolg van de duurzaamheidsmaatregelen.
5. Een krediet te verlenen van € 1.600.000,-- voor het uitvoeren van variant B (verplaatsing Stadswinkel en Publieke functies WIL naar de begane grond) om de verlevendiging van het Atrium te bewerkstelligen. Dit krediet bestaat uit de volgende onderdelen:
 - 5.1. Aanpassing Atrium voor huisvesting frontoffice WIL en Stadswinkel naar het Atrium voor een bedrag van € 775.000,--.
 - 5.2. Aanpassen 1^e verdieping zodat deze opnieuw verhuurbaar is voor een bedrag van € 210.000,--.

- 5.3. Aanpassingen 3^e verdieping voor inhuizen backoffice WIL (van BG naar 3^e) en verplaatsen afdelingen ICT, Copyshop en Supportplein naar andere verdiepingen voor een bedrag van € 615.000,--.
- 5.4. De hieruit voortkomende kapitaalslasten van € 102.400,-- te dekken uit de vrijval van kapitaallasten van het theater ter hoogte van € 89.600 en uit verhoogde huuropbrengsten ter hoogte van € 24.000,--.
6. In te stemmen met de begrotingswijziging betreffende de kredieten genoemd onder punt 4 en 5;
7. Kennis te nemen van de herijkte Stadshuisexploitatie per 1 januari 2016 en de uitgangspunten daarvan te verwerken in de eerste begrotingswijziging 2016.

3 Aanleiding en probleembeschrijving

Tijdens de begrotingsbehandeling in het najaar van 2014 heeft u als Raad laten weten zorgen te hebben over de leegstand in het Atrium en over de niet-sluitende exploitatie van het Stadshuis. Het College heeft daarop laten weten deze zorg met u te delen. Toegezegd is dat er nog voor de zomer van 2015 een voorstel zou liggen over het Atrium. Er is iets meer tijd genomen om bijgevoegd advies te maken waarin ook de stadshuisexploitatie is geactualiseerd.

Het Stadshuis in de binnenstad van Nieuwegein is ontwikkeld door de gemeente Nieuwegein in nauwe samenwerking met de (toenmalige) partners Bibliotheek, CBK, SWN, UWV en de WereldWinkel. Doel van deze partners was om samen in het Stadshuis een logisch en goed afgestemd programma aan te bieden waar de bewoners van Nieuwegein en omgeving allerhande informatie kunnen vinden over leven, wonen, werken, zorg, cultuur en ondernemen. Tegelijkertijd zou er binnen de setting van een levendig Stadshuis ruimte zijn voor debat, participatie en alles wat daar bij hoort. De levendigheid en de verbinding tussen organisaties zouden bewoners moeten ervaren zodra zij het Atrium binnenlopen. Dat is de opzet van het gebouw.

In het najaar van 2011 is het Stadshuis in Nieuwegein in gebruik genomen. Een aantal van de partners die bij de opstart van het project betrokken waren, maakt nu geen deel meer uit van het Stadshuis. Het UWV en de WereldWinkel zijn inmiddels vertrokken uit het Stadshuis, de WIL keerde daarvoor terug. Er zijn nog steeds diverse partners in het Stadshuis gevestigd, maar het doel om met elkaar een levendig en toegankelijk Stadshuis neer te zetten is nog niet gelukt.

Op zoek naar levendigheid van het Atrium zijn in de afgelopen jaren mogelijkheden voor het Atrium onderzocht door Arcadis in 2013 (Variantenstudie Atrium Stadshuis), door Third Place in 2014 (programmering Atrium Stadshuis) en door Ad Hoc makelaars in 2014. De conclusies van die onderzoeken is dat de oplossing niet (langer) gezocht moet worden in commercieel gebruik, maar dat de sleutel ligt bij de bestaande bezoekersaantallen (anders routeren en programmeren) en aanvullend maatschappelijk programma in combinatie met horeca.

Financieel gezien is er de urgentie om de exploitatie van het Stadshuis te verbeteren en meer huuropbrengsten te genereren. Daarnaast voldoet de huisvesting van de WIL niet meer. Uitbreiding en aanpassing van de huisvesting van WIL zijn nodig om te voldoen aan de eisen voor een goede dienstverlening en werkomgeving.

De wens van de partners om met elkaar een samenhangend programma te bieden in het Stadshuis dat zorgt voor een levendig Atrium, bestaat nog steeds. Alle partners zijn er van overtuigd dat de gewenste levendigheid er nu niet is, maar dat die ook niet vanzelf ontstaat. Vandaar dat er een advies voor u voor ligt dat een programmatische en fysieke oplossing biedt voor levendigheid in het Atrium en dat zorgt voor een betere uitstraling naar buiten toe. Die twee zaken moeten ertoe leiden dat ook de exploitatie verbetert. Aanvullend wordt u een integraal financieel overzicht gegeven om te weten hoe het Stadshuis er financieel voor staat op dit moment, in de komende jaren en na uitvoering van het advies.

Naar aanleiding van de motie 'Duurzaamheid Stadshuis' is daarnaast uitgezocht welke voorzieningen en aanpassingen voor de hand liggend zijn om het Stadshuis te verduurzamen. Waar mogelijk worden de diverse aanpassingen aan het gebouw of wijzigingen in het gebruik, tegelijkertijd met de uitvoering doorgevoerd.

4 Gewenst maatschappelijk effect

Een programmatische en fysieke oplossing voor het Atrium die er voor zorgt dat mensen zich welkom voelen in het Atrium en er binnen lopen voor een boek, informatie over actuele thema's, voor een paspoort of rijbewijs, voor een goede kop koffie of begeleiding naar een baan. Het Atrium heeft uitstraling en nodigt mensen uit voor een bezoek en een ontmoeting.

De fysieke aanpassing van het Stadshuis is hét moment om ook de samenwerking tussen de partners nieuw leven in te blazen en expliciet invulling te geven aan de S in Stadshuis.

Uit de voorgestelde oplossingsrichting komt helder naar voren wat de financiële gevolgen en de organisatorische vereisten zijn. De insteek is om op zoek te gaan naar de optimale oplossing. Dat betekent dat er inhoudelijk en organisatorisch een goede oplossing voor een levendig Atrium moet komen, die financieel gedekt wordt in een sluitende Stadshuisexploitatie. De mate waarin deze investering optimaal is, is meegenomen in de vergelijking van de varianten.

5 Bestaand beleidskader

Het OOB 2013

6 Voorgestelde oplossing

Verlevendiging Atrium

Op zoek naar levendigheid van het Atrium zijn in de afgelopen jaren mogelijkheden voor het Atrium onderzocht door Arcadis in 2013 (Variantenstudie Atrium Stadshuis), door Third Place in 2014 (programmering Atrium Stadshuis) en door Ad Hoc makelaars in 2014. De conclusies van die onderzoeken is dat de oplossing niet (langer) gezocht moet worden in commercieel gebruik, maar dat de sleutel ligt bij de bestaande bezoekersaantallen (anders routeren en programmeren) en aanvullend maatschappelijk programma in combinatie met horeca. De opdracht die dan ook is meegegeven bij de start van dit traject is dat er een verandering op gang gebracht moet worden in het

Atrium waarmee verschillende programma's slim gekoppeld worden en wat leidt tot een levendig Atrium dat uitstraling heeft naar het omliggende gebied.

Aan de hand van een analyse van het Atrium is gekeken naar de mogelijkheden en kansen om de oplossing te zoeken bij de huidige organisaties in het Stadshuis. In deze analyse is ook gebruik gemaakt van bestaande onderzoeken (geen werk overdoen dat al goed is) en heeft tot de volgende inzichten geleidt:

- De wens van de partners om met elkaar een samenhangend programma te bieden in het Stadshuis dat zorgt voor een levendig Atrium, bestaat nog steeds.
- Onder levendigheid in het Atrium wordt verstaan dat er altijd mensen in het Atrium aanwezig zijn. Bezoekers worden opgevangen in het Atrium en er is een bestemming in het Atrium zelf waar bezoekers graag heen gaan (zonder dat ze moeten). Aanvullend moet het mogelijk zijn om af en toe een evenement te organiseren in het Atrium.
- De Stille Ruimte in het Atrium heeft weinig gebruikers en is organisatorisch lastig te beheren.
- Uit de verdeling van de huidige functies in het gebouw blijkt dat het gebouw min of meer *topzwaar* is. De beweging en drukte zit niet in het Atrium maar op verdieping 1, 2, 5 en 6. Bezoekers worden bij binnenkomst in het Atrium onmiddellijk de trap op of de lift in *gezogen*. De drukte moet beter verdeeld worden over het pand en al in het Atrium moet die drukte zichtbaar zijn.
- Uitgaan van bestaande kracht. Het Stadshuis heeft nu zo'n 500.000 bezoekers per jaar voor Bibliotheek, Stadwinkel en gemeente. Dat is een fors aantal bezoekers, maar die mensen verblijven niet in het Atrium. Als het lukt om de routing en het programma zodanig aan te passen dat ze ook in het Atrium al een (verblijf)functie treffen, gebeurt er veel meer op de Begane Grond.
- De organisaties die in het Stadshuis gevestigd zijn ontvangen heel verschillende bezoekers met een andere beweegreden voor hun komst. Die verschillende redenen van bezoek vragen om een andere klantbenadering en om een (deels) andere omgeving voor ontvangst en gesprek. Toch geldt voor alle organisatie dat het eerste contact (of de doorverwijzing) bij voorkeur direct in het Atrium plaats vindt. Dat vraagt om een goede afstemming tussen de organisaties.

Bovenstaande punten zijn verwerkt in een beoordelingskader. Er zijn drie verschillende varianten onderzocht en beoordeeld. De eerste conclusie is dat een aantal aanpassingen aan het Atrium sowieso plaats moet vinden om de huidige situatie in het Atrium te verbeteren als het gaat om toegankelijkheid, vindbaarheid en uitstraling. Het gaat om het zichtbaarder en aantrekkelijker maken van de entrees aan weerszijden, de verlichting in het Atrium verbeteren, de toegankelijkheid voor mindervaliden verhogen en betere bewegwijzering.

Daarnaast is er behoefte aan het treffen van voorzieningen op een aantal plekken in het gebouw (Atrium, vergadercentrum en restaurant) zodat het Stadshuis makkelijker te gebruiken is voor allerlei soorten debatten en bijeenkomsten. De voorzieningen verbeteren de verhuurbaarheid van het Stadshuis zonder dat er voor iedere bijeenkomst apparatuur gehuurd moet worden.

Deze aanpassingen worden hierna de *basisaanpassingen* genoemd. Die aanpassingen moeten hoe dan ook gebeuren.

Daarnaast zijn drie varianten nader onderzocht:

- Variant A: Alle organisaties uit het Stadshuis zijn met een 'filiaal' vertegenwoordigd in het Atrium;
- Variant B: de publieksfuncties van WIL & Stadwinkel verhuizen naar het Atrium;

- Variant C: de bibliotheek verhuist naar het Atrium en omliggende ruimten in combinatie en biedt een programma aan in samenwerking met de frontoffices van gemeente en WIL. In deze variant wordt het Atrium vergroot met de winkelpanden aan de Stadsplein- en Raadstede-zijde, maar ook met de winkels aan de winkelplein-zijde.

Deze drie varianten zijn besproken met de hurende organisaties (bibliotheek, MOvactor, WIL, Stadswinkel en Gemeente) en vervolgens zijn de voors- en tegens op een rij gezet aan de hand van het beoordelingskader.

- Variant B springt daar als beste uit want die scoort op de meeste aspecten goed of voldoende. De Stadswinkel (inclusief de balie voor bezoekers van de gemeente) en de frontoffice van WIL verhuizen naar het Atrium en daarmee ontstaat er een bezoekerscentrum in het Atrium. Er is in het Atrium nog ruimte voor andere (publieks)functies bijvoorbeeld een 'informatie- en adviespunt ten behoeve van vrijwillige inzet' of voor een andere vraag uit de stad. Daarnaast is er ruimte voor een gezellige horecaplek. Gedacht wordt aan een lunch- en koffiegelegenheid en onderzocht wordt welke koppeling te maken is met het pand van Moon zodat er ook een directe verbinding is met het Stadsplein.

Variant B springt er uit ten opzichte van de andere varianten vanwege:

- de balans tussen het creëren van levendigheid op korte termijn en de mogelijkheid om dit geleidelijk verder uit te breiden,
- een invulling met functies die beter aansluiten bij het verwachtingspatroon van de bezoeker.
- relatief beperkte investering die nodig is om deze ingreep te doen en
- met het verplaatsen van de genoemde functies ontstaat op de verdiepingen 1 en 3 ruimte die gemakkelijker te verhuren is, dan de ruimten die op dit moment leegstaan.
- mede door het creëren van levendigheid in het Atrium wordt de verhuurpotentie van vrije ruimte in het Stadshuis vergroot.

Wat variant B voor heeft op de varianten A en C:

In variant A zijn alle organisaties vertegenwoordigd in het Atrium. Omdat de beschikbare ruimte in het Atrium onvoldoende is om de (frontoffices van de) organisaties volledig te huisvesten, ontstaat hiermee de situatie dat alle organisaties verspreid zitten over verschillende verdiepingen. Dat levert geen efficiënte bedrijfsvoering op en bovendien wordt daarmee slechts beperkt ruimte vrijgespeeld op de andere verdiepingen, waardoor verhuur van de vrijkomende ruimte lastig is.

In variant C is sprake van een grote ingreep die enerzijds het probleem groter maakt (er is sprake van een grotere investering en nog meer ruimte die verhuurd moet worden), anderzijds biedt deze variant de kans om naast het Atrium ook het centrum te verlevendigen en leegstand van winkelpanden weg te werken. De bibliotheek is dan de belangrijkste speler op de begane grond.

In zowel variant A als C wordt veel van de organisaties gevraagd als het gaat om (vergaande) samenwerking en wijzigingen in de bedrijfsvoering. Ook is gebleken dat identiteit, eigenheid en herkenbaarheid belangrijk zijn voor de partners. Dat maakt de investering die nodig is om een grootscheepse ingreep als die van variant C te financieren, risicovol voor de gemeente zolang partijen over en weer niet investeren in de samenwerking.

Samenwerking

Voor alle varianten – en dus ook voor variant B – geldt dat het concept sterk verbeterd als de link tussen de organisaties goed is en er veel uitwisseling plaats vindt tussen het aanbod dat partners bieden in het Stadshuis en in het Atrium. Dat is niet nieuw: in september 2011 – twee maanden voor de opening van het Stadshuis – tekenden de toenmalige partners met elkaar een intentieovereenkomst om te komen tot een samenwerking in activiteiten en programmering. In die intentieovereenkomst staat wat partijen nodig hebben om de samenwerking te laten slagen. Dat is in de afgelopen jaren – soms tot frustratie van partijen – niet goed gelukt.

Inmiddels zijn er nieuwe partners bijgekomen. De fysieke aanpassing van het Stadshuis is hét moment om de samenwerking tussen de partners nieuw leven in te blazen en invulling te geven aan de S in Stadshuis. De partners realiseren zich dat om de ambities waar te maken veel van hen gevraagd wordt: tijd, commitment, energie en niet in de laatste plaats ook een (inhoudelijke) bijdrage. Als gemeente nemen we het initiatief om bij de uitwerking van dit Raadsvoorstel tot nieuwe afspraken te komen met de partners, waarbij we ook goed zullen kijken naar onze eigen rol als (inhoudelijk) partner en verhuurder.

Sinds enkele maanden is Wereldhave de eigenaar van City Plaza (in plaats van Corio). Wereldhave heeft aangegeven graag te willen onderzoeken wat variant C (het vergroten van het Atrium met een aantal winkelpanden en het verhuizen van de bibliotheek naar de begane grond) oplevert voor de binnenstad en de uitstraling op het winkelgebied. Voor de gemeente is variant C ook interessant, maar alleen haalbaar als Wereldhave bereid is om fors mee te investeren en genoeg neemt met de (overeengekomen) maatschappelijke huurprijs voor de bibliotheek. Medio oktober geeft Wereldhave hierover uitsluitsel. Mocht uiterlijk 1 januari 2016 blijken dat deze variant C haalbaar is komt dit terug bij de Raad.

Voorstel:

- Doe een aantal basisaanpassingen aan het Atrium om het Atrium zichtbaarder en prettiger te maken. Het gaat om het zichtbaarder en aantrekkelijker maken van de entrees, de verlichting in het Atrium verbeteren, de toegankelijkheid voor mindervaliden verhogen. Tevens wordt gebouw beter geschikt gemaakt voor het houden van debatten en bijeenkomsten zoals in 2011 door de partners in het Stadshuis is beoogd.
- Zet in op de uitvoering van variant B, waarbij de Stadswinkel en de publieksfuncties van WIL naar beneden verhuizen, waarmee het Atrium een autonome trekker heeft en daarnaast ruimte over houdt om plaats te bieden aan horeca, een informatie- en adviespunt ten behoeve van vrijwilligers en andere functies waaraan behoefte is.
- Neem de ruimte om bij de uitvoering van variant B te onderzoeken in hoeverre het mogelijk is om het pand van Moon te betrekken bij activiteiten in het Atrium. (Samenwerking met Wereldhave).
- Neem de ruimte om variant C verder te onderzoeken indien Wereldhave aangeeft bereid zijn mee te investeren in een groter Atrium;
- Stel de vrijkomende ruimte op de eerste en derde verdieping beschikbaar voor verhuur tegen marktconforme huurvoorwaarden om op termijn te komen tot een sluitende Stadshuisexploitatie komen.

Huisvesting gemeente

Sinds eind 2011 is het Stadshuis ook als kantoor in gebruik door de gemeente. Nu het bijna 5 jaar later is en de gemeenlijk organisatie kleiner is geworden, is het een goed

moment om samen met de verlevendiging van het Atrium en de huisvesting van de WIL ook de eigen huisvesting te verbeteren.

Inmiddels zijn de domeinen logischer geordend over verdiepingen 5 en 6. Het doel is om de oorspronkelijke flexfactor van 0,72 te blijven hanteren. De kantoorfunctie (zowel bestuurlijk als ambtelijk) concentreren zich - met uitzondering van de frontoffice - op de verdiepingen 4, 5 en 6. De locatie van de Stadswinkel en het Supportplein in het gebouw is gebaseerd op het advies verlevendiging van het Atrium dat wil zeggen op de begane grond, respectievelijk de eerste verdieping van het Stadshuis.

Voorstel:

- Verwerk bovengenoemde uitgangspunten voor huisvesting gemeente (concentratie en flexfactor) in de Stadshuisexploitatie.

Huisvesting WIL

De huisvesting van WIL is de afgelopen jaren ingestoken als 'tijdelijke oplossing'. Na twee jaar is er behoefte aan de goede definitieve oplossing in plaats van ad hoc oplossingen voor de front- en backoffice.

Het kantoor van WIL (backoffice) past in zijn geheel op de 3^e verdieping. De frontoffice van WIL is een onderdeel van het voorstel verlevendiging Atrium.

Verduurzaming Stadshuis

Naar aanleiding van de motie 'Duurzaam Stadshuis' heeft adviesbureau DGMR een QuickScan uitgevoerd. In het advies is aangegeven welke duurzaamheidsvoorzieningen en -aanpassingen kunnen worden ingezet om het Stadshuis verder te verduurzamen. DGMR heeft de voorzieningen en aanpassingen in drie categorieën ingedeeld, te weten *Optimalisatie*, *Efficiënt duurzaam* en *Maximaal duurzaam*.

Bij *Optimalisatie* gaat het om aanpassingen aan gebouw en installaties en om het gebouwgebruik. Bij *Efficiënt duurzaam* gaat het om toevoegen aan het gebouw van PV-panelen, voltsaver, nachtventilatie Atrium en het verhogen van gebruikers bewustzijn. Bij *Maximaal duurzaam* gaat het om nachtventilatie in Atrium en gebouwdelen, triple glas en het laden van de koude bron.

Voor de variant *Maximaal duurzaam* zijn de inschattingen over kosten en opbrengsten niet gegeven omdat dit een uitgebreid onderzoek zou vergen. De maatregelen vergen bijzonder grote ingrepen. Energetisch noch financieel worden deze maatregelen op dit moment realistisch geacht. Dit wordt om die reden verder niet opgepakt.

Van de variant *Efficiënt duurzaam* is het aanbrengen van een voltsaver overgenomen in dit raadsvoorstel. De voltsaver vergt een investering van € 30.000,-- en geeft een besparing van circa € 5000,-- per jaar. De voltsaver zorgt er voor dat het voltage van circa 230 Volt wordt verlaagd naar 210 Volt. Elektrische apparaten werken zuiniger bij 210 Volt. Tegenover de investeringen voor de voltsaver staat een jaarlijkse besparing in de gebruiksexploitatie van € 5.000,--.

De toepassing van PV-panelen (2000 m²) vergt een investering van € 450.000,--. Het aanwezige mossedum-dak is kostenverhogend. De verwachting is dat met de toepassing van PV-panelen een jaarlijkse besparing van circa € 25.000,-- te realiseren is. DGMR ging in april nog uit van de SDE+ regeling voor de PV-panelen. Voorlopig ziet het er naar uit dat van deze regeling geen gebruik kan worden gemaakt. De terugverdientijd schuift dan van 15 jaar naar over de 22 jaar. Het plaatsen van PV-panelen is om die reden nu niet meegenomen. Dat sluit aan bij Raadsbesluit 2015-200

over zonnepanelen op Sportgebouwen. In bijlage 2 bij dat besluit wordt het Stadshuis genoemd als een van de panden die als weinig kansrijk wordt gezien.

Van de variant *Optimalisatie* wordt de zonering van de verlichting en aanpassingen gebruikstijden van het gebouw overgenomen. Dit laatste houdt in dat 's avonds en op rustiger tijdstippen (bijvoorbeeld de vrijdag), in delen van het gebouw de verlichting uit en de verwarming omlaag gaat. De investering die hiermee gemoeid is (zonering) bedraagt € 60.000,--. Het verlagen van het verlichtingsniveau in de werkomgeving en het uitschakelen van luchtbevochtiging wordt niet meegenomen, omdat deze de werkomgeving direct raken en verwacht wordt dat daardoor klachten zullen toenemen. Aan verdere optimalisaties aan het gebouw en de installaties is en wordt overigens voortdurend gewerkt.

Tegenover de investering van de zonering wordt een besparing van € 25.000,-- per jaar realistisch geacht afhankelijk van de tijdsindeling die gehanteerd wordt en de keuze in toe te passen zonering, kunnen deze besparingen nog hoger worden.

Voorstel:

- Beperken gebruikstijden Stadshuis voor avondgebruik en bepaalde dagdelen in de week;
- Zoneren verlichting Stadshuis (kantoordeel gemeente);
- Toepassen voltsaver.
- Beschouw deze aanpassingen als noodzakelijke basisverbetering van het Stadshuis.

Stadshuisexploitatie

Op dit moment is er sprake van een jaarlijks een structureel tekort van € 296.000,-- per jaar op de Stadshuisexploitatie. De Stadshuisexploitatie is ten opzichte van 2007 herijkt en de kans is benut om de exploitatie logischer in te richten (Zie de bijgevoegde notitie van adviesbureau BBN). Bij de opzet van de herijkte Stadshuisexploitatie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- In de nieuwe opzet is een splitsing gemaakt tussen de vastgoedexploitatie, de gebruiksexploitatie en overige kosten. Als het gaat over de totale kosten van het Stadshuis, gebruiksexploitatie en overige kosten is dat in het vervolg een optelling van de vastgoedexploitatie en de gebruiksexploitatie.
- Er is grondig gekeken naar de verhuurbare meters van het gebouw. Voorheen werden alle kosten van het gebouw die niet toe te schrijven waren aan de externe huurders, toegeschreven aan de 'overhead' van de gemeente. In de nieuwe opzet wordt onderscheid gemaakt tussen:
 - huur gemeente / kantoor
 - huur gemeente / politiek bestuurlijke functies
 - kosten Stadshuis openbare meters.
- De categorie *kosten Stadshuis openbare meters* heeft te maken met de vormfactor en architectuur van het gebouw die sommige delen niet of lastig verhuurbaar maakt. Door deze splitsing te maken in de vastgoedexploitatie is zichtbaar welke kosten de vormfactor van het gebouw (architectuur) met zich meebrengt.
- De exploitatie start in 2016 en heeft als uitgangspunt de boekwaarde die per 1/1/2016 in de boeken staat.
- Voor het verhuur van meters aan derden (leegstaand en vrijkomende meters) wordt een marktconforme huur aangehouden van € 120,-- m2 / BVO per jaar. Deze huurprijs is gericht op de bovenkant van de markt gezien de bandbreedte van de huurprijzen in Nieuwegein centrum en het hoge afwerkingsniveau van het gebouw. bij de verhuur aan derden is het uitgangspunt 'plug and play'. Vanwege het hoge afwerkingsniveau en de aanwezige voorzieningen kunnen organisaties snel en efficiënt inhuizen. Daar hebben zij een hogere huurprijs voor over.

Voorstel:

- Werk vanaf 1/1/2016 met de herijkte Stadshuisexploitatie;
- Verwerk de uitgangspunten Stadshuisexploitatie vanaf 2016 in de jaarlijkse begroting.

7 Alternatieven

Het is ook mogelijk om het advies anders of gefaseerd uit te voeren. Mogelijkheden zijn:

- Alleen basisaanpassingen te doen voor het Atrium. Dit is noodzakelijk om een beweging in gang te zetten en het Atrium veel zichtbaarder te maken en blijven zoeken naar commerciële huurder voor ruimte op de begane grond.
- Alleen de herhuisvesting (kantoordeel) WIL door te zetten op de derde verdieping. De workshopruimtes en beursvloer van WIL zouden dan tijdelijk onderdak kunnen krijgen in het Atrium en de opgave is dan om te blijven zoeken naar een extra commerciële huurder voor de leegstaande ruimte op de begane grond.
- Variant B later uitvoeren met uitzondering van de herhuisvesting van de WIL.
- Variant B wel uitvoeren, maar de investering voor het aanhelen en verhuur klaar maken van de eerste verdieping pas doen als de huurder bekend is.

Onderzoeken uitvoering Variant C indien Wereldhave aangeeft bereid te zijn mee te investeren in een groter Atrium.

8 Financiële aspecten

Basisaanpassingen Atrium en Stadshuis:

De kosten voor het doen van aanpassingen aan de basis van het Stadshuis bedragen € 375.000,-- inclusief bijkomende kosten en exclusief BTW.

- Het betreft de investering in diverse aanpassingen om de uitstraling en sfeer van het Atrium te verbeteren, alsmede het treffen van voorzieningen opdat het Stadshuis beter inzetbaar is voor gesprek, debat en overige bijeenkomsten, voor een bedrag van € 285.000,--;
- Maatregelen te treffen voor de verduurzaming van het Stadshuis voor een bedrag van € 90.000,-- (Dit betreft € 30.000,-- voor de voltsaver plus € 60.000,-- voor de zonering).

Tegenover deze investering van € 375.000,-- (met een jaarlijkse kapitaallast van € 24.375,--) staat een jaarlijkse besparing in de gebruiksexploitatie van € 30.000,--. Dit betreft € 5.000,-- per jaar door het toepassen van de voltsaver en € 25.000,-- door toepassing van de zonering.

Het saldo van jaarlijkse kapitaallasten voor deze investering in de basisaanpassingen versus de besparingen in de exploitatie is voor dit onderdeel in 2016 € 0,--.

De winst van deze aanpassingen is een direct zichtbaarder Stadshuis en een prettigere omgeving die leidt tot meer interesse van bewoners en potentiële huurders voor het Stadshuis.

Verlevendiging Atrium: Uitvoering variant B

Verlevendiging van het Atrium te bewerkstelligen voor een totaal bedrag van €1,6 mln. Dit krediet bestaat uit de volgende onderdelen:

- Aanpassing Atrium voor huisvesting frontoffice WIL en Stadswinkel naar het Atrium voor een bedrag van € 775.000,--.
- Aanpassen 1^e verdieping zodat deze opnieuw verhuurbaar is voor een bedrag van € 210.000,--.

- Aanpassingen 3^e verdieping voor inhuizen backoffice WIL (van BG naar 3^e) en verplaatsen afdelingen ICT, copyshop en Supportplein naar andere verdiepingen voor een bedrag van € 615.000,--.

Voor de dekking van deze kosten is het voorstel om:

De kapitaallasten ten gevolge van de genoemde investering te dekken uit de vrijvallende kapitaallasten als gevolg van de verlaging van het krediet voor de afbouw van het Theatercomplex (2014-203). De verlaging is gebaseerd op een uitspraak van de rechtbank d.d. 29 juli 2015.

Samenvattend ziet het financiële plaatje er als volgt uit:

Omschrijving	investering	lasten/baten 2016	lasten/baten 2017
Huidig tekort exploitatie		-296.000	-296.000 A
Basisaanpassingen Atrium en Stadshuis			
<i>Investering</i>			
Aanpassingen Atrium voor verbetering uitstraling, sfeer en toegankelijkheid	185.000		
Aanbrengen van voorzieningen voor debatten en bijeenkomsten	100.000		
Maatregelen voor verduurzaming Stadshuis	90.000		
	375.000		
<i>Gevolgen voor exploitatie:</i>			
Kapitaallasten "Basisaanpassingen Atrium en Stadshuis" (375.000)		-24.375	-24.000
Besparing n.a.v. verduurzaming (Voltsaver -5.000 en zonering -25.000)		30.000	30.000
		5.625	6.000 B
Verlevendiging Atrium, uitvoeren voorkeursvariant B			
<i>Investering</i>			
Huisvesting frontoffice WIL en Stadswinkel naar Atrium	775.000		
Aanpassen 3e verdieping zodat deze opnieuw verhuurbaar is	210.000		
Aanpassing 3e verdieping voor inhuizen backoffice WIL en verplaatsen Support, ICT en drukkerij	615.000		
	1.600.000		
<i>Gevolgen voor exploitatie:</i>			
Kapitaallasten "Verlevendiging Atrium, uitvoeren voorkeursvariant B" (1.600.000) (1e jaar helft kapitaallasten)		-52.000	-102.400
Vrijval kapitaallasten krediet afbouw theater		91.000	89.600
Extra huuropbrengsten		23.000	320.000
		62.000	307.200 C
Exploitatierisico verhuur			17.200
Saldo exploitatie na investeringen		-228.375	0 A+B+C

Het resultaat van de herijking van de Stadshuisexploitatie is:

- Dat in 2016 het tekort is terugbracht van € 296.000,-- naar € 228.000,--.
- Dat in 2017 als gevolg van de investering de verhuur van 1700 m² mogelijk wordt hetgeen leidt tot een sluitende exploitatie op basis van geraamde huuropbrengsten. Tegelijkertijd wordt het positieve resultaat dat zich vanaf 2017 voordoet in de huuropbrengsten gereserveerd om de verhuurrisico's op te vangen.

9 Communicatie aspecten

De Stakeholders (bibliotheek, WIL, Stadswinkel en gemeentesecretaris) zijn nu steeds intensief betrokken geweest bij het traject. Dat zal ook zo blijven. In de afgelopen maanden zijn ook de bewoners van het wijkplatform bijgepraat en heeft er overleg plaats gevonden met Corio en Wereldhave en met Koster.

Vanuit de gemeentelijke organisaties zijn de afdelingen Ruimte, Cultuur en Support nauw betrokken bij de ontwikkelingen.

Een belangrijk aandachtspunt is het tijdig opzeggen van de huurcontracten van Art Kids en Kunstgein.

10 Juridische aspecten

- Huurcontract van de WIL zal aangepast moeten worden.
- Contracten Art Kids en Kunstgein worden tijdig opgezegd.
- De overige huurcontracten moeten bekeken worden op eventuele aanpassingen.

11 Risico's**1. Leegstand van verhuurbare ruimte.**

Beheersmaatregel:

- actief zoeken en werven van nieuwe huurders (zorgen voor plug & play concept).
- investering voor aanhelen en verhuur klaar maken pas doen als de huurder bekend is.
- reserveren van het vanaf 2017 geraamde overschot op de exploitatie voor het risico van leegstand. Daarmee wordt een deel van de verwachte opbrengsten (€ 320.000,- huur en servicekosten) afgedekt.
- eventueel de doorlooptijd van de exploitatie verschuiven van 40 jaar naar 50 jaar.

12 Bijlagen

- Leven in de brouwerij! Eindrapport Verlevendiging Atrium Stadshuis Nieuwegein
- Notitie toelichting Stadshuisexploitatie. Pagina 1 is als bijlage toegevoegd, het complete document ligt ter inzage.
- Samenvatting Stadshuisexploitatie huidige situatie.
- Samenvatting Stadshuisexploitatie basisaanpassingen.
- Samenvatting Stadshuisexploitatie voorkeursvariant B.
- Formulier begrotingswijziging Verlevendiging Atrium.

burgemeester en wethouders,

mevrouw P.J.M. Liebregts
secretaris

F.T.J.M. Backhuijs
burgemeester