

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	S. Kluitmans	Datum	27 oktober 2021
Doorkiesnummer	030 - 28 62640	Kenmerk	6317126
E-mail	s.kluitmans@utrecht.nl	Onderwerp	Voortgang Machinerie
Bijlage(n)	Second opinion Exploitatiebegroting (openbare en geheime versie)	Beleidsveld	Cultuur

Geachte leden van de raad,

Graag informeren wij u over de stand van zaken rondom de ontwikkeling van de Machinerie. De laatste brief die u hierover ontving, dateert van [16 maart 2021](#) en had betrekking op de prestatieafspraken, de voorbehouden in het raadsbesluit en de bouwafspraken. Tevens bent u via de tweede bestuursrapportage op de hoogte gehouden. Inmiddels zijn we alweer een aantal stappen verder. Deze brief is daarom een voortgangsbericht om u op de hoogte te stellen van de stand van zaken.

Geheimhouding

Wij hebben op de bedrijfsinformatie in bijlage 'Second Opinion Exploitatiebegroting' permanente geheimhouding opgelegd op grond van artikel 55 lid 1, 86 lid 2 en 25 lid 2 Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 2 sub g van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob). In de second opinion zijn bedrijfsmatige cijfers opgenomen van derden, waarvan openbaarmaking kan leiden tot onevenredige benadeling van deze partijen in het vervolgproces. De second opinion bevat cijfers van de bouwbegroting en exploitatiebegroting van Erfgoed Werkspoor Utrecht BV en Stichting de Machinerie waarvan het niet gewenst is deze openbaar te verstrekken in relatie tot de partijen die gaan deelnemen in de aanbesteding of straks willen huren in de Machinerie. Dit is in lijn met eerdere besluitvorming rond dit dossier, waar ook geheimhouding is opgelegd op de bedrijfsmatige stukken.

Bouwkostenstijgingen

In afstemming met de eigenaar (Erfgoed Werkspoor Utrecht, hierna: EWU) is in maart 2020 vanwege COVID een pas op de plaats gemaakt met de voorbereidingen van de verbouwing, en zijn de plannen behoedzaam en zorgvuldig verder vormgegeven. Er is in de afgelopen tijd gewerkt van voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp, aan de bijbehorende bouwkostenraming en de verdeling daarvan (demarcatie). In de [tweede bestuursrapportage 2021](#) hebben we gemeld dat in de uitwerking van voorlopig ontwerp naar definitief ontwerp blijkt dat de (wereldwijde) prijsstijgingen in hout, staal en de prijs van arbeid die de bouwsector raakt, ook bij dit project tot fors hogere bouwkostenramingen leidt. Deze stijging zien wij bij projecten en programma's over de breedte van de gemeente zoals wij deze week in een [brief](#) verder hebben toegelicht. We stellen om die reden in de tweede bestuursrapportage

voor om de indexering op het budget te verlengen voor 2021 en 2022, conform de reguliere index. In deze onzekere markt is de kostenoverschrijding daarmee echter helaas nog niet afgedekt. Daarom zijn wij samen met de betrokken kernpartners aan de slag gegaan om de oplossingsmogelijkheden hiervoor te verkennen en de plannen opnieuw tegen het licht gehouden, daarbij hebben wij ook [motie M492 'Kostenoverschrijding de Machinerie? Dan versoberen!'](#) betrokken.

Versoberingen

Op basis van de kostenramingen en het dictum van deze motie hebben wij samen met EWU en Stichting de Machinerie de mogelijkheden verkend. De stichting en EWU hebben in de eerste plaats gekeken naar wat er maximaal versoberd kan worden aan de plannen. Alle suggesties die hierover in het rapport van RHDHV zijn genoemd zijn hierbij betrokken. Dat betekent dat de 'uitbouwstrook' waar werkruimtes zouden komen komt te vervallen, er een nieuwe indeling komt en de studio's nu aan de voorzijde van het pand worden gerealiseerd. Verder wordt er versoberd op materiaalkeuze, inrichting en afwerking. Dit laatste leverde binnen het definitief ontwerp een bezuiniging van 318.000 euro op. Verder versoberen is op dit moment niet verstandig, omdat dit dan ook effect heeft op hoe het gebouw gebruikt kan worden en daarmee op het concept en de exploitatiebegroting. Adviesbureau BBN adviseert een hogere risicoreservering op te nemen (tussen 10-20% in plaats van de in het raadsvoorstel opgenomen 7%) vanwege de huidige marktsituatie. In de huidige bouwkostenraming is mede daarom nu een risicoreservering opgenomen van 13%. Daarnaast heeft EWU nog een extra bedrag van 350.000 euro als risicoreservering voor eventuele tegenvallers in de cascorenovatie (zoals asbest bijvoorbeeld), waardoor de risicoreservering feitelijk 18% van de kostenraming is.

Extra investering door EWU

Dit levert een bouwkostenraming op die nog steeds een tekort bevat van 1.607.000 euro als gevolg van de prijsstijgingen van materialen en arbeid die we wereldwijd zien. EWU (Erfgoed Werkspoor Utrecht BV), de belangrijkste investeerder in de Machinerie, is bereid hun oorspronkelijke investering in het project te indexeren en daarbovenop nog extra te investeren voor een bedrag van totaal 985.000 euro (indexering en extra investering). De Stichting is EWU hiervoor zeer erkentelijk. Deze investering doen zij tegen een lager rendement dan de oorspronkelijke investering, ondanks dat het grootste deel van het risico bij hen landt. Dit betekent een beperking van de druk op de exploitatiebegroting van de stichting. Dat een particuliere ondernemer deze mate van betrokkenheid toont en bereid is risico's te nemen om dit plan te realiseren, sterkt ons in onze overtuiging dat deze ontwikkeling van belang is en meerwaarde heeft voor het gebied en de stad.

Bijdrage vanuit rijksmiddelen voor ondersteuning van de lokale culturele infrastructuur

Om te voorkomen dat deze ontwikkeling door de coronacrisis verder onder druk komt te staan zien wij aanleiding om vanuit de rijksmiddelen die voor ondersteuning van de lokale culturele infrastructuur ter beschikking zijn gesteld aan de stad, een incidentele bijdrage van 300.000 euro te verlenen. De kostenstijging is een direct gevolg van de wereldwijde schaarste aan personeel en materialen door COVID en past binnen de voorwaarden van de rijksbijdrage, te weten dat de middelen moeten worden besteed aan de ondersteuning en behoud van de lokale culturele infrastructuur. Tevens past de besteding binnen het gemeentelijk afwegingskader ten behoeve van de beschikbare coronamiddelen, omdat de kernpartners die de Machinerie vormen (NFF, Fotodok, HIT) hiermee worden behouden voor de stad. Vanwege de werkruimte die deze plek zal gaan bieden aan partijen in de creatieve sector en de meerwaarde op het gebied van innovatie en digitalisering, is het ook voor de langere termijn en voor de hele sector van belang dat deze plek er komt. Dit sluit daarmee aan bij de bedoeling van de rijksmiddelen voor ondersteuning van de culturele infrastructuur.

Second Opinion Exploitatiebegroting

Om te borgen dat de uitwerking van de plannen ook in de exploitatie van de stichting voldoende opgevangen kan worden, is de exploitatiebegroting geactualiseerd, waarin het gebruik van de ruimtes in het pand en de inrichting van de horeca verder zijn uitgewerkt. Hogere vaste lasten zorgen ervoor dat er ook hogere inkomsten gerealiseerd moeten worden. Omdat deze plannen ondernemender zijn dan bij het raadsvoorstel voorgelegd, hebben wij deze opnieuw getoetst en daar ook een second opinion op gevraagd door Twynstra Gudde. In deze second opinion constateert Twynstra Gudde dat de exploitatiebegroting haalbaar is, maar ook ambitieus. Vooral de verwachte inkomsten uit de zakelijke verhuur en uit horeca zijn hoger geraamd dan in de eerdere begroting. Dit is realistisch wanneer er geen grote tegenvallers zijn die de Machinerie niet kan beïnvloeden, zoals de economie. De begroting kan in aanvang slechts beperkt tegenvallers opvangen. In het oorspronkelijke besluit namen we al op dat de stichting van de gemeente een eigen vermogen krijgt waarmee (aanloop)tekorten opgevangen kunnen worden.

Er wordt in deze second opinion een aantal aanbevelingen gedaan om risico's te beperken, zoals het vastleggen van de afspraken tussen de kernpartners en de stichting, het vastleggen van afspraken met toekomstige huurders, het verder uitwerken van de horeca constructie en het nader onderzoeken daarvan. Wij zullen met de stichting en EWU in gesprek gaan over deze aanbevelingen en erop toe zien dat er opvolging aan wordt gegeven. De second opinion hebben wij bijgevoegd.

Inhoudelijke ontwikkeling

Naast de ontwikkelingen in het pand, zijn de betrokken partijen ook bezig met inhoudelijke ontwikkeling van programma. Dit leidt tot regionale, nationale en internationale betrokkenheid bij de Machinerie, groot draagvlak in de sector en brede betrokkenheid van partijen in de stad. Tijdens het NFF werd de Talenthub gelanceerd, deze hub biedt Utrechtse beeldmakers de mogelijkheid om hun talent verder te ontwikkelen en omarmt film- en beeldcultuur in de volle breedte. Het is het eerste programma van de Machinerie als organisatie en wordt financieel mogelijk gemaakt door de Provincie Utrecht en het Nederlands Filmfonds.

Daarnaast is de Machinerie als project onderdeel van het Europese onderzoeksproject HUB-IN, waar in diverse steden wordt bekeken hoe de transitie van historische stedelijke gebieden naar creatieve en innovatieve gebruiksfuncties bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van steden en hoe samenwerking binnen deze transitie op de juiste manier vorm kan krijgen.

Ten slotte is er in het afgelopen jaar in digitale vorm doorgewerkt aan het bouwen van een community van makers en organisaties die in de toekomst graag gebruik willen maken van de Machinerie. Het enthousiasme over en de behoefte aan een dergelijke plek is in de sector onverminderd groot.

Vervolg en planning

Zoals reeds gemeld in de brief van maart dit jaar, zijn de vergunningen inclusief het mobiliteitsplan het enige voorbehoud dat nog in de weg staat om de investeringsbijdrage beschikbaar te kunnen stellen. In de vorige brief is stilgestaan bij het ondervangen van de juridische risico's en de eisen van goed bestuur, waarmee die voorbehouden zijn opgeheven.

De vergunningsaanvraag is inhoudelijk gereed voor verzending, echter de legeskosten die bij een bouwproject van dergelijke omvang worden berekend, zorgen dat deze aanvraag pas kan worden gedaan als de kostenoverschrijding met deze bijdrage vanuit EWU en vanuit de rijksmiddelen weer binnen de risicomarges van het project kan worden gebracht.

Zoals in de vorige brief reeds gemeld, lijken er op basis van de gevoerde gesprekken en het mobiliteitsrapport geen onoverkomelijke obstakels te zijn om de vergunning positief te kunnen beoordelen. De doorlooptijd van een vergunningaanvraag is 20 weken, gecombineerd met het aanbestedingstraject zou dit betekenen dat er volgens de huidige planning in de tweede helft van

Burgemeester en wethouders

Datum 27 oktober 2021
Ons kenmerk 6317126

2022 gestart zou kunnen worden met de bouw. Het is de verwachting dat de verbouwing ongeveer een jaar in beslag neemt, waardoor de opening in 2023 zou kunnen plaatsvinden.

De stichting kan hiermee de volgende stappen zetten in de realisatie van een unieke plek in Utrecht voor film- en beeldcultuur, voor educatie en ondernemerschap met een inspirerend klimaat voor talentontwikkeling en innovatie.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,