voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 4 oktober 2023

Openbaar

Onderwerp	Doorontwikkeling Elbertsschool
Versienummer	0.4
Portefeuillehouder	G. Rots
Informant	Anouk Morren / Michiel Scheper / Gea Velthuis
Afdeling	Project-, Programma- en Procesmanagement
Telefoon	06 151 08 494
Email	A.Morren@zwolle.nl / M.Scheper@zwolle.nl / G.Velthuis@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	7.1.4 Het gemeentelijk vastgoed versterkt de maatschappelijke betrokkenheid in de wijken en de stad
Begroting wijzigen	Ja
Dekking ten laste van	Reserve incidentele middelen

Bijlagen

1. Motie: Elbertschool als kloppend hart van de Kamperpoort
2. Begroting en exploitatie Elbertsschool (geheim)

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen met de aanpak voor de ontwikkeling van de Elbertsschool tot en met eind 2024.
2. Een budget van € 215.000 beschikbaar te stellen en te dekken uit de reserve incidentele middelen.
3. Kennis te nemen van de voorgestelde wijze van afdoening van de motie: ‘Elbertsschool als kloppend hart van de Kamperpoort’ d.d. 28 september 2020.

Datum 4 oktober 2023

Toelichting op het voorstel

Inleiding



Afbeelding 1 - Locatie Elbertsschool

In juli 2022 is de gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt vastgesteld door de gemeenteraad. Deze gebiedsvisie geeft de ambitie en de kaders voor de herontwikkeling van het gebied, worden herbevestigd in het ROP. De locatie en de Elbertsschool (Veemarkt 35 - 40) is onderdeel van deze gebiedsontwikkeling. De school ligt op een plek waar oud en nieuw bij elkaar komen; de ontwikkeling Meeuwenlaan, de Nieuwe Veemarkt en bestaand Kamperpoort (zie afbeelding 1). Naar aanleiding van de motie (zie bijlage 1) willen de gemeente en de bewoners van de Kamperpoort van het oude schoolgebouw een plek voor en door de buurt maken.

De Elbertsschool is een groot (1.100 m2) monumentaal pand en eigendom van de gemeente Zwolle. Het is een iconisch gebouw voor de Kamperpoort. Veel Kamperpoorters gingen ernaar school. De afgelopen jaren werd het gebruikt als verzamelgebouw. Op een groot deel van de begane grond en de eerste verdieping waren werkplekken voor medewerkers van de gemeente Zwolle en in de rest van het pand zitten verschillende huurders. De medewerkers van de gemeente Zwolle zijn inmiddels elders gehuisvest en deze ruimte staat leeg. De rest van het gebouw wordt verhuurd aan de wandelvereniging, modelbouwvereniging en stichting Ateliers.

De gebiedsvisie van de Nieuwe Veemarkt geeft een paar uitgangspunten mee: 1) het snel starten in een vorm van tijdelijk gebruik en de uitwerking van het programma voor de Elbertsschool gebeurt in overleg met de huidige gebruikers en bewoners van de Kamperpoort, 2) sociaal maatschappelijke initiatieven zijn in het begin vaak kwetsbaar en hebben de tijd en ruimte nodig om zich te bewijzen en te groeien en 3) in het gebouw is ruimte voor maatschappelijk en cultureel programma, gecombineerd met programma dat als kostendrager kan fungeren.

In de eerste helft van 2023 is in opdracht van de gemeente door een extern bureau (Ziegler&Gautier) een verkenning uitgevoerd of de Elbertsschool het kloppende hart van de Kamperpoort kan worden en wat hiervoor nodig is. De afgelopen periode stond in het teken van verkennen en onderzoeken van de mogelijkheden voor de Elbertsschool. Voorgesteld wordt om van een verkenningsfase naar een opstartfase in de doorontwikkeling van de Elbertsschool te komen. Hieronder leest u hoe en waarom.

Beoogd effect

In de periode tot en met eind 2024 samen met de huidige bewoners van de Kamperpoort én met behulp van een kwartiermaker de Elbertsschool door ontwikkelen tot het sociaal-maatschappelijke en kloppende hart van de wijk Kamperpoort.

Argumenten

1.1 Het herontwikkelen van de Elbertsschool heeft tijd nodig om door te ontwikkelen en tot zelfstandigheid te komen.

Het externe bureau (Ziegler&Gautier) heeft breed en intensief gesproken met diverse belanghebbenden en belangstellenden uit de buurt en de stad. Uit deze gesprekken blijkt dat er voldoende animo is bij de bewoners om het gebouw te gebruiken.

In de eerste helft van 2023 is door de gemeente uitvoerig met de buurtcoöperatie de Kamperpoorterij gesproken. Zij hebben aangegeven de ambitie te hebben om hoofdhuurder te worden van de Elbertsschool. De afgelopen maanden hebben zij kunnen oefenen / experimenteren met programmeren in de Elbertsschool. Op dit moment is de Kamperpoorterij nog niet in staat om hoofdhuurder te worden, omdat er meer tijd nodig is voor een solide (verenigings-) organisatie, begroting, opstellen van een programmeringsplan en toewijzings- en verhuurbeleid. Een kwartiermaker start met het verder uitwerken van deze plannen. Een onderdeel van de opdracht van de kwartiermaker is de stakeholders van de Elbertsschool en bewoners van de Kamperpoort hierbij te betrekken.

Zoals beschreven in één van de uitgangspunten voor de Elbertsschool in de gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt, hebben sociaal-maatschappelijke initiatieven tijd nodig om zich te bewijzen en te groeien.

1.2 Aan de beoogde ontwikkeling is behoefte en draagvlak in de wijk Kamperpoort.

Uit de verkenning blijkt dat een gemixt programma aansluit bij de behoefte van de Kamperpoort en de stad. Het gemixte programma bestaat uit: 1) Buurt(initiatieven), 2) Culturele initiatieven en activiteiten en 3) Sociaal Ondernemerschap.

Vanaf september 2023 wordt tijdelijk onderwijs gefaciliteerd op de eerste verdieping in de Elbertsschool voor de kinderen die komen te wonen in de opvanglocatie van het COA aan de Meeuwenlaan. Het tijdelijk onderwijs draagt bij aan het integreren van de nieuwkomers in de Kamperpoort en het tot leven brengen van de Elbertsschool. Verder voorziet het in de geleidelijke aanpak zoals beschreven in de uitgangspunten uit de gebiedsvisie Nieuwe Veemarkt.

1.3 Het opstarten en doorontwikkelen van de Elbertsschool vraagt een lange(re) aanloopfase.

Met behulp van een kwartiermaker moeten de volgende stappen worden gezet in de doorontwikkeling van de Elbertsschool. De kwartiermaker gaat aan de slag met het opstellen van: een solide exploitatiebegroting, programmeringsplan, social return-beleid en toewijzings-/verhuurbeleid en start met het exploiteren van de Elbertsschool.

Uit de verkenning van het externe bureau (Ziegler&Gautier) blijkt dat het belangrijk is dat er een stevige (verenigings-)organisatie komt die verantwoordelijk is voor programmering, levendigheid en beheer, met een zo groot mogelijke rol voor de buurt, maar aangevuld met expertise en rollen van buiten.
Op dit moment is er nog geen partij die de Elbertsschool kan besturen en exploiteren. Een tijdelijke kwartiermaker zorgt voor het opstarten van de programmering en het tot leven brengen van het oude schoolgebouw. In de tussentijd wordt gezocht naar een geschikte hoofdhuurder die de exploitatie van de Elbertsschool ter hand kan nemen.

Om te komen tot een vitale en toekomstbestendige invulling, programmering en verhuur van de Elbertsschool zijn onderstaande punten voor de doorontwikkeling van belang:

- Er moet een breed aanbod zijn, passend in de drie programmalijnen.
- Er moet multi geprogrammeerd worden in de ruimtes. Bijvoorbeeld door ruimtes te creëren die doordeweeks werkplekken zijn en in het weekend ruimte geeft voor kleinschalige culture activiteiten.

- Er wordt waar mogelijk gewerkt met verschillende huurniveaus (hoog/laag) en met huurders en gebruikers die passen binnen de programmalijnen.
- Alle huurders moeten meer bijdragen dan alleen de huur betalen. Zij moeten op hun eigen manier bijdragen aan gemeenschap en activiteiten (social return).
- De komende drie tot vijf jaar is ruimte voor experimenteren en proberen. In die periode moet blijken of zelfstandige financiële exploitatie binnen de programmalijnen haalbaar is.
- De Elbertsschool is een monumentaal pand. Bij het beheer (klein en groot onderhoud) van het pand, moet hier rekening mee gehouden worden.

2.1 De doorontwikkeling van de Elbertsschool vraagt aanvullend budget voor het opzetten van een professionele organisatie en het dekken van het exploitatietekort

Dit budget is nodig voor de kwartiermaker en voor het dekken van het exploitatietekort van 2023 en 2024. Dit vanwege het feit dat de Elbertsschool niet direct volledig is verhuurd. Op termijn moeten ook fondsen (of andere dekking) worden geworven, als dekking voor de exploitatie. In de geheime bijlage 2 is de begroting en exploitatie opgenomen.

Voor het einde van 2024 komt een nieuw raadsvoorstel met een definitieve begroting (vanaf 2025) voor de ontwikkeling van de Elbertsschool.

Risico's

1. Het lukt niet om op korte termijn een kwartiermaker te vinden, waardoor het 'snel starten' niet haalbaar is. Na het besluit van de gemeenteraad wordt het profiel voor de kwartiermaker gepubliceerd en gedeeld in het netwerk van potentiële kwartiermakers.
2. De kwartiermaker vindt geen geschikte huurders die een kostprijsdekkende huur (conform begroting) kunnen betalen. De programmering in de Elbertsschool kan heroverwogen worden, waardoor de kostprijsdekkende huur betaald kan worden.
3. Tekort op de exploitatie als de huidige begroting en onderbouwing niet realistisch is cq. niet waar kan worden gemaakt. De programmering van de Elbertsschool kan heroverwogen worden en voor het einde van 2024 ontvangt de gemeenteraad een definitief voorstel en exploitatiebegroting voor de Elbertsschool.
4. De gemeente Zwolle moet bij het werven van een hoofdhuurder rekening houden met het didam-arrest. Om rekening te houden met het didam-arrest wordt een verhuurbeleid en selectiecriteria voor de hoofdhuurder opgesteld en gepubliceerd.

Financiën

In de geheime bijlage 2 staat een overzicht van de verhuurbare meters, een uitgewerkte kostenindicatie voor de Elbertsschool en een exploitatiebegroting. De totale kosten tot en met december 2024 bedragen een bedrag van circa € 215.000.

Communicatie

De belanghebbenden en belangstellenden (waarmee is gesproken in het afgelopen jaar) en de huidige huurders van de Elbertsschool zijn geïnformeerd over dit besluit. Het besluit wordt richting de Kamperpoort gecommuniceerd via de nieuwsbrief / wijkkrant van de Kamperpoort.

Datum 4 oktober 2023

Vervolg

- Eind 2024 volgt een voorstel voor de structurele exploitatie, organisatie en begroting voor de Elbertsschool. E.e.a. mede afhankelijk van het succes van de komende anderhalf jaar. In de komende periode wordt er een kwartiermaker gezocht en aangesteld. Deze kwartiermaker moet een programmeringsplan opstellen, het toewijzings- en verhuurbeleid ontwikkelen én een meerjarige en toekomstbestendige exploitatiebegroting opstellen. Eind 2024 vormen dit de ingrediënten voor een definitief besluit over de doorontwikkeling van de Elbertsschool.
- Een belangrijke opgave voor de kwartiermaker is om bovenstaande activiteiten in afstemming en samenwerking te doen met de huidige huurders, gebruikers en bewoners van de Kamperpoort.
- Bij het verwelkomen van (nieuwe) huurders/gebruikers moet de gemeente handelen conform het Didam-arrest (selectiecriteria voor potentiële huurders en verhuurbeleid publiceren, zodat geïnteresseerden zich kunnen inschrijven/aanmelden). Hier zal in de komende periode uitvoering aan worden gegeven.
- Op korte termijn wordt de Elbertsschool niet verduurzaamd. Het verduurzamen van de Elbertsschool is onderdeel van de gemeentebrede routekaart verduurzaming. In deze routekaart zijn de uitgangspunten voor de verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille vastgelegd.
- De kosten voor regulier vervangingsonderhoud zitten al in de kostprijsdekkende huur.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar met uitzondering van bijlage 2. Deze bijlage is geheim op grond van artikel 87 en artikel 88 lid 2 van de Gemeentewet met een beroep op de economische of financiële belangen van de gemeente (artikel 5.1 lid 2 sub b Woo) en bescherming van andere dan in artikel 5.1 lid 1 sub c Woo genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens (artikel 5.1 lid 2 sub f Woo). Vanwege het financiële belang van de gemeente is de begroting en exploitatie (bijlage 2) geheim tot en met 31 december 2026.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer