voorstel

Zwolle

Beslisnota voor de raad

Datum 23 november 2022

Openbaar

Onderwerp	Nieuwbouw Fraterhuis Broerenkwartier
Versienummer	2.0
Portefeuillehouder	H.M.M. Schuttenbeld
Informant	Joost Smeets / Rick van Essen / Michiel van der Kaaij
Eenheid/Afdeling	Project-, Proces- en Programmamanagement
Telefoon	(06) 463 715 38
Email	j.smeets@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	5.3.2 We zorgen ervoor dat het Zwolse cultureel klimaat dynamisch is en blijvend innoveert
Begroting wijzigen	Ja
Dekking ten laste van	Begroting 2023

Bijlagen

1. Concept VO Fraterhuis d.d. 19 oktober 2022
2. Toelichting op financiën (***GEHEIM***)
3. Second opinion business case d.d. 11 november 2022 (***GEHEIM***)

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1 In te stemmen met de uitbreiding van het Fraterhuis van 2 naar 5 filmzalen en een multimediazaal ten behoeve van een toekomstbestendige exploitatie van Stichting Filmtheater het Fraterhuis.
2 In te stemmen met de verwerving van het nieuw te realiseren pand met daarin het Fraterhuis, een rooftopbar, het publiek toegankelijk uitzichtpunt en nog nader in te vullen functies, die deel uitmaken van het project Handelshuys.
3 Hiervoor het benodigde investeringskrediet beschikbaar te stellen, conform de bedragen opgenomen in de vertrouwelijk bijlage.
4 De benodigde investering deels te dekken uit de vast te stellen begroting cultuur 2024 en deels te dekken uit kostendekkende verhuur.
5 De door het college op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet opgelegde geheimhouding ten aanzien van bijlage 2 en 3 te bekrachtigen.

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Met het nieuwe Fraterhuis, de rooftopbar en het uitzichtpunt over de stad wordt een nieuw iconisch gebouw toegevoegd aan de stad, waarmee Zwolle nog beter op de kaart wordt gezet. Het wordt een plek waar iedere Zwollenaar kan genieten van een prachtige film en van onze mooie stad onder het genot van een drankje in de rooftopbar of op het publieke uitzichtpunt met zicht over de stad en het rivierenlandschap waaruit Zwolle is ontstaan.

Datum 23 november 2022

Het Broerenkwartier is momenteel een gebied waar de winkelfunctie (tot voor kort) de enige functie was. De afgelopen jaren gaf het Broerenkwartier een verloederde indruk, waarmee de aansluiting van de binnenstad op het Noordereiland nagenoeg verdween. Om dit deel van de binnenstad weer een volwaardig deel van de stad te maken is de herontwikkeling van dit gebied in gang gezet. Daarbij is het van belang om een stedelijke mix van functies in dit gebied terug te brengen, juist omdat het Broerenkwartier als gevolg van de mono functionaliteit ten onder is gegaan. Eén van de onderdelen van deze gebiedsontwikkeling is om het voormalige Hudson Bay pand te herontwikkelen: het Handelshuys. De mogelijke komst van het Fraterhuis als onderdeel van het Handelshuys is een belangrijke kans in de gebiedsontwikkeling.

Het Fraterhuis is, in tegenstelling tot bijvoorbeeld bioscoop Pathé, een door de gemeente gesubsidieerde stichting. Zij wil met het vertonen van art house films een bijdrage leveren aan het maatschappelijk, politiek en cultureel bewustwordingsproces.

In mei van dit jaar heeft het college u geïnformeerd over de uitkomsten van de haalbaarheidsstudie voor het Fraterhuis. Met het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet door de raad is het schetsontwerp verder doorontwikkeld met als doel om de financiële consequenties inzichtelijk te maken.

Dit proces is samen met het Fraterhuis, de ontwikkelaar en de architect opgepakt, wat heeft geresulteerd in een eerste concept Voorlopig Ontwerp (juli 2022). De financiële afprijzing van dit plan paste echter niet binnen het in mei van dit jaar geschetste financiële perspectief. Dit vindt zijn oorzaak in de huidige (prijs)ontwikkelingen in de markt.

Daarom is in de afgelopen maanden gezocht naar optimalisatiemogelijkheden in het ontwerp met als doel om te komen tot de meest haalbare business case. Met deze optimalisatie is invulling gegeven aan het zo efficiënt mogelijk benutten van de beschikbare vierkante meters.

Het resultaat van de optimalisatie is een aangepast concept Voorlopig Ontwerp (19 oktober 2022), waarmee het Fraterhuis en de andere functies in het gebouw nog sterker neergezet kunnen worden. Het totaal aan het ruimtelijke programma in het gebouw is niet aangepast, maar wel op een andere wijze ingevuld. In het concept Voorlopig Ontwerp zijn de volgende verbeterpunten doorgevoerd ten opzichte van het schetsontwerp:

1. De oppervlakte van het filmtheater is in het ontwerp teruggebracht naar het gestelde Programma van Eisen, door een compacter en toegankelijker filmhuis te realiseren, zonder in te boeten op het gewenste kwaliteitsniveau.
2. Door ‘indikking’ van het filmtheater in het ontwerp, zijn er in het ontwerp drie vloerlagen vrijgekomen die verhuurd kunnen worden tegen marktconforme (commerciële)huurprijzen en een bijdrage kunnen leveren aan de aantrekkingskracht van de stad en de maatschappelijke waarde van het gebouw.
3. De rooftopbar is vergroot en sluit aan op het Programma van Eisen, waarmee vanuit het oogpunt van horeca een toekomstbestendige exploitatie kan worden gewaarborgd.
4. Het publiek toegankelijke uitzichtpunt is toegevoegd aan het ontwerp. De verwachting is dat deze functie een grote aantrekkingskracht zal uitoefenen op de bezoekers van de stad.

Datum 23 november 2022

In dit raadsvoorstel informeren wij u verder inhoudelijk over de stand van zaken en vragen wij u om een besluit te nemen over de financiën. Besluitvorming is nodig om het vervolgproces op te kunnen pakken en bindende afspraken te kunnen maken met de ontwikkelaar.

Met zowel de ontwikkelaar als met Stichting Filmtheater het Fraterhuis sluit de gemeente een intentieovereenkomst.

Beoogd effect

Inhaalslag Fraterhuis
Met de realisatie van het nieuwe filmtheater maakt Zwolle een inhaalslag mogelijk voor het Fraterhuis. Het Fraterhuis is al meer dan 10 jaar op zoek naar mogelijkheden om uit te breiden om zo te kunnen voldoen aan de vraag vanuit de stad en omgeving. De nieuwbouw van het Fraterhuis in het Handelshuys maakt deze uitbreiding van twee naar vijf filmzalen mogelijk. Daarmee komt Zwolle qua aantal zalen op één lijn met andere vergelijkbare steden.

Met de nieuwbouw voor het Fraterhuis wordt gezorgd voor een nieuwe culturele en economische impuls voor het Broerenkwartier, het centrumgebied en de stad Zwolle. Het filmtheater zal na realisatie voorzien in de behoefte van een volwaardig filmtheater en ontmoetingspunt voor alle Zwollenaren. Met de drie vrijkomende verdiepingen is het gebouw geschikt voor meerdere functies en doelgroepen. Deze bredere inzetbaarheid van het gebouw draagt bij aan de levendigheid in het Broerenkwartier en met de juiste invulling kan het een bijdrage leveren aan de ontwikkeling en de economische groei van de stad. Ook de realisatie van een rooftopbar met publiek toegankelijk uitzichtpunt over de stad draagt bij aan deze impuls voor de Zwolse binnenstad.

Naast de invulling van de behoefte aan meer filmzalen is ook gekeken naar andere behoeften vanuit de stad. De gastvrijheid en de goede toegankelijkheid van het gebouw zorgen voor een aantrekkelijke ontmoetingsplek. Door de toevoeging van het multimedialab (ruimte t.b.v. educatieve doeleinden Fraterhuis) en de mogelijkheid voor multifunctioneel gebruik van de filmzalen is het Fraterhuis meer dan enkel een filmtheater. Dit biedt de mogelijkheid om bij te dragen aan educatie in de stad, het organiseren van filmfestivals en andere zakelijke en culturele evenementen.

Daarnaast is de herontwikkeling van het Broerenkwartier, met een nieuw Fraterhuis een belangrijke schakel in de (culturele) ontwikkeling van de binnenstad richting de aanpak van de Thorbeckegracht en het Noorderkwartier. De toevoeging van het Fraterhuis draagt bij aan de “culturele loper”, een as met toonaangevende culturele voorzieningen (culturele spots) die loopt van de Spoorzone naar het Noorderkwartier en maakt onderdeel uit van het ontwikkelprogramma “Ons stadshart van morgen”.

Een positief besluit heeft als effect dat de gemeente samen met de ontwikkelaar en het Fraterhuis verder kan gaan met de planvorming en contractvorming binnen de financiële bandbreedte zoals verwoord in dit voorstel (vertrouwelijke bijlage) met als doel te komen tot de aankoop van het gebouw door de gemeente.

Argumenten
Onderstaand zijn de argumenten voor de gevraagde besluiten beschreven.

Datum 23 november 2022

1 In te stemmen met de uitbreiding van het Fraterhuis van twee naar vijf filmzalen en een multimediazaal ten behoeve van een toekomstbestendige exploitatie van Stichting Filmtheater het Fraterhuis.

1.1 Met de nieuwbouw van het Fraterhuis wordt invulling gegeven aan de behoefte van de stad en omgeving op het gebied van filmaanbod.

Uit het benchmarkonderzoek dat door het Film Kenniscentrum in 2019 is uitgevoerd en in 2021 is geactualiseerd blijkt dat uitbreiding van het Fraterhuis noodzakelijk is om passend filmaanbod te kunnen bieden aan onze groeiende stad en de regio. De huidige capaciteit van twee filmzalen op 130.000 inwoners is veel te laag. Filmtheaters in steden met een vergelijkbaar aantal inwoners beschikken over minimaal vijf tot maximaal zeven filmzalen. Met het gewenste programma van het Fraterhuis wordt hier invulling aangegeven. Deze uitbreiding is een noodzakelijke inhaalslag op het benodigde aantal filmtheaterzalen in Zwolle.

STAD	INWONERS	BEZOEKERS (2019)	ZALEN
Zwolle	***130.000***	***73.2103***	***2***
Maastricht	121.000	160.000	6
Arnhem	161.500	158.339	6
Nijmegen	178.000	252.888	8
Amersfoort	152.000	88.299	4 (2 uitbreiding gepland)
Groningen	223.000	131.427	6
Deventer	101.000	65.000 *	2 (nieuwbouw: 5)
Den Bosch	155.000	136.246	5

Tabel 1: Aantallen inwoners en aantal zalen filmhuizen in Nederland, bron: benchmark Film Kenniscentrum, 2019

* Betreft het aantal bezoekers op de oude locatie met 2 zalen. Nieuwbouw met 5 zalen is in 2020 geopend (geen gegevens bezoekersaantallen i.v.m. Covid)

1.2 *Nieuwbouw van het Fraterhuis biedt een impuls voor het Broerenkwartier en de binnenstad*

In de Ruimtelijke visie (2017), de motie van de raad aangaande het waarborgen van de kwaliteitsimpuls voor het Broerenkwartier (2018) en het Ruimtelijk Ontwikkelplan Handelshuys (2021) spreekt de gemeente Zwolle de eis uit om in het Broerenkwartier en het Handelshuys een goede mix van functies te realiseren. Het waarborgen van een culturele functie is hier een belangrijk onderdeel van. Met de realisatie van het Fraterhuis in het Handelshuys wordt invulling gegeven aan deze eis. De nieuwbouw van het Fraterhuis in het Broerenkwartier zorgt voor een nieuwe culturele functie in het Broerenkwartier en zorgt daarmee tevens voor extra bezoekers aan het gebied waarvan ook de huidige voorzieningen in de binnenstad zullen profiteren.

1.3 *Nieuwbouw van het Fraterhuis zorgt voor een aantrekkelijker voorzieningenniveau*

De ontwikkeling van het nieuwe Fraterhuis in het Broerenkwartier geeft invulling aan het Cultureel Perspectief 2040, waarin wordt ingezet op het realiseren van meerdere culturele spots in de stad. Het Fraterhuis zorgt ervoor dat in het Broerenkwartier, naast de bestaande spots, een nieuwe culturele spot wordt gerealiseerd aan de noordelijke zijde van de binnenstad. Bijkomende doelstelling van het Cultureel Perspectief 2040 is het aantrekken en vasthouden van jong talent in Zwolle. Een culturele trekker als het nieuwe Fraterhuis levert een belangrijke bijdrage aan de aantrekkingskracht van de Zwolse binnenstad en daarmee het vestigings- en woonklimaat van Zwolle. De vrijkomende verdiepingen kunnen hier mogelijk ook een bijdrage aan leveren. De realisatie van het nieuwe

Fraterhuis in het Broerenkwartier levert een wezenlijke bijdrage aan het aantrekken en vasthouden van jong talent voor Zwolle. Het streven is om bij de invulling van de verdiepingen deze impuls nog verder te kunnen versterken.

1.4 *Nieuwbouw van het Fraterhuis biedt een impuls voor de Zwolse economie*
Het nieuwe uitgebreide filmtheater Fraterhuis, de rooftopbar en het publieke uitzichtpunt zullen leiden tot een toename van het aantal bezoekers aan de binnenstad. Dit zal een positief effect hebben op de bestedingen in de binnenstad. Tevens biedt dit de kans om inwoners en bezoekers ook op een andere manier unieke en voor iedereen toegankelijke manier om de stad en regio te bekijken.

2 In te stemmen met de verwerving van het nieuw te realiseren pand met daarin het Fraterhuis, een rooftopbar, het publiek toegankelijk uitzichtpunt en nog nader in te vullen functies, die deel uitmaken van het project Handelshuys.

2.1 Het in eigendom verkrijgen van het gebouw is financieel voordeliger dan huur.
Aangezien het gaat om een langdurige vestiging en daarmee een lange huurverplichting voor de verschillende functies in dit gebouw gaat sluit het in eigendom verkrijgen van het gebouw aan bij het beleid van de gemeente Zwolle. Het in eigendom verkrijgen van het gebouw is voordeliger dan huur. Bij eigendom zijn de jaarlijkse lasten voor de gemeente (met name kapitaallasten) gelijk over de looptijd van de verplichting. Daarnaast is de gemeente in dit geval verantwoordelijk voor het onderhoud van het gebouw. Bij huur is sprake van huurverhogingen, zowel gedurende de looptijd van het huurcontract als bij het verlengen van het huurcontract.

2.2 Met het in eigendom hebben van het gebouw waar het Fraterhuis onderdeel van uitmaakt heeft de gemeente blijvend invloed op de publieke toegankelijkheid en de functionele invulling van het gebouw
Een belangrijk onderdeel van het concept voor dit gebouw is dat het een bijdrage levert aan de stad en dus publiek toegankelijk is. De beoogde functie van de bovenste verdiepingen zijn horeca (rooftopbar), inclusief openbaar toegankelijke toiletten en een publiek toegankelijke zone met uitzicht over de stad.

Met het realiseren van deze publieke zone wordt invulling gegeven aan de eis die is opgenomen in het Ruimtelijk Ontwikkelplan Handelshuys (2021) waarbij publieke functies worden toegevoegd en het gebouw ook een cadeau aan de stad moet zijn. Door het in eigendom verkrijgen van zowel het Fraterhuis als de bovenste verdiepingen houdt de gemeente ook in de toekomst zeggenschap en invloed op de mate waarin dit gebouwdeel publiek toegankelijk blijft en hoe dit publieke gebouw wordt geëxploiteerd.

Invulling vrijgekomen verdiepingen in het gebouw
Door de optimalisatie van het ontwerp voor het Fraterhuis zijn in het ontwerp drie verdiepingen vrijgekomen waarvoor nog een invulling gevonden moet worden. Door een juiste invulling van deze verdiepingen kan het gehele gebouw een nog belangrijkere functie krijgen voor het Broerenkwartier en de stad. De toekomstige invulling van deze verdiepingen moeten aansluiten bij het concept van het filmtheater. Vanuit de gemeente worden goede kansen gezien voor een hoogwaardige invulling. De gesprekken en verkenning hiervoor zijn opgestart en worden de komende periode verder geïntensiveerd, maar vragen nog enige procestijd. Hierover wordt u in het eerste kwartaal van volgend jaar nader geïnformeerd.

Mocht de gemeente geen passende invulling kunnen vinden, dan ligt er een aanbieding van de ontwikkelaar om het verhuurrisico van deze ruimten op zich te nemen of de optie dat de gemeente deze ruimten niet afneemt.

2.3 Met het in eigendom hebben van het gebouw waar het Fraterhuis onderdeel van uitmaakt heeft de gemeente blijvend invloed op de invulling van het gebouw als geheel en de mogelijkheid hierin te sturen.

Het doel van het in eigendom verkrijgen van dit gebouw is om een langjarige verplichting aan te gaan met het Fraterhuis. Mocht daar verandering in optreden in de toekomst, bijvoorbeeld als gevolg van tegenvallende exploitatie van het Fraterhuis, dan heeft de gemeente de mogelijkheid om (deels) alternatieve invulling te geven aan ruimten op basis van dan geldende ambities van de gemeente Zwolle. Maar ook in het geval er met de groei van de stad in verdere toekomst juist uitbreiding nodig blijkt, is het met dit ontwerp mogelijk om verdiepingen te transformeren naar filmzalen en daarmee programma aan het Fraterhuis toe te voegen.

3 Hiervoor het benodigde investeringskrediet beschikbaar te stellen conform de bedragen opgenomen in de vertrouwelijk bijlage.

3.1 Beschikbaar stellen investeringskrediet

Gezien de vertrouwelijkheid van de financiën gaan wij in bijlage 2 dieper in op het bijbehorende effect op de gemeentelijke begroting. Op de businesscase is een second opinion uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn opgenomen in de vertrouwelijke bijlage 3.

3.2 Op basis van uw besluit gaat de gemeente verplichtingen aan met de ontwikkelaar

Een positief besluit is noodzakelijk voor de verdere uitwerking van de plannen en het aangaan van de definitieve verplichting met ontwikkelaar. Verdere contractvorming is nodig om alle afspraken rondom de verdere uitwerking van het ontwerp, de realisaties en de aankoop van het gebouw juridisch af te hechten. Met deze overeenkomst gaat de gemeente Zwolle financiële verplichtingen aan met de ontwikkelaar. Tevens worden kosten gemaakt voor het opstellen van de benodigde contracten met het oog op de realisatie en aankoop van het gebouw door de gemeente.

3.3 Benodigde besluit geeft duidelijkheid over de financiële uitvoerbaarheid van het Fraterhuis ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure

Gelijktijdig met de planvorming voor het Fraterhuis werkt de ontwikkelaar aan de bestemmingsplan-wijziging voor het gehele Handelshuys waar het Fraterhuis onderdeel van uitmaakt. In het voorontwerp bestemmingsplan wordt uitgegaan van de realisatie van het Fraterhuis op deze plek. De gemeente streeft ernaar om het voorontwerp bestemmingsplan begin 2023 ter inzage te leggen. Het besluit van de raad over de financiën voor het Fraterhuis is nodig om de financiële uitvoerbaarheid van het Fraterhuis in het kader van het bestemmingsplan te verzekeren en daarmee het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te kunnen leggen.

4 De benodigde investering deels te dekken uit de begroting cultuur 2024 en deels te dekken uit kostendekkende verhuur.

Gezien de vertrouwelijkheid van de financiën gaan wij in bijlage 2 dieper in op het bijbehorende effect op de gemeentelijke begroting.

5 De door het college op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet opgelegde geheimhouding ten aanzien van bijlage 2 en 3 te bekrachtigen

5.1 Bekrachtiging geheimhouding door de raad is vereist
Het college van B&W heeft op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet met betrekking tot bijlage 2 en 3 geheimhouding opgelegd, dit met een beroep op de economische en financiële belangen zoals genoemd in artikel 5.1 lid 2 onder b van de Wet open overheid.

Het college legt geheimhouding op ten aanzien van deze twee bijlagen omdat de gemeente in het vervolgtraject onderhandelingen moet voeren met de ontwikkelaar over de prijsvorming van de te realiseren voorzieningen in relatie tot het in eigendom verkrijgen van het gebouw. Openbaar maken van de bijlagen zou de onderhandelingspositie van de gemeente schaden en dat dient te worden voorkomen. De geheimhouding is opgelegd tot het moment dat de gemeente de (aankoop)overeenkomst die met de ontwikkelaar wordt gesloten heeft getekend.

Op grond van artikel 25 lid 3 van de Gemeentewet dient de raad deze opgelegde geheimhouding in de eerstvolgende raadsvergadering te bekrachtigen.

Invulling huidige ruimte van het Fraterhuis in Odeon
Wanneer het Fraterhuis vertrekt uit Odeon dan biedt dat kansen voor de groei van Zwolse Theaters in het gebouw. Met Zwolse Theaters hebben oriënterende gesprekken plaatsgevonden over de invulling van deze achtergebleven ruimten. Het uitgangspunt voor de gemeente Zwolle is dat de invulling voor de gemeente budgettair neutraal plaatsvindt en dus past binnen de reeds gemaakte financiële afspraken met Zwolse Theaters. Ingestoken wordt op een zo hoog mogelijke bezettingsgraad van de zalen en de mogelijkheid tot gebruik door andere culturele partijen. Daarnaast is het van belang dat de toekomstig te huisvesten functies niet concurrerend zijn met de functies die voorzien zijn in het nieuwe Fraterhuis.

Vanuit Zwolse Theaters worden goede mogelijkheden gezien voor invulling van deze ruimten. Daarbij ziet Zwolse Theaters op voorhand goede kansen om de ruimten minimaal kostendekkend te verhuren als bijvoorbeeld repetitieruimte voor een theaterschool en/of onderwijs. Op basis van de verkennende gesprekken wordt verder overleg gevoerd tussen de gemeente en Zwolse Theaters over de haalbaarheid van de mogelijke invulling van de ruimten.

Na een definitief raadsbesluit over de verhuizing van het Fraterhuis wordt de bestemming van de vrijkomende ruimtes definitief ingevuld.

Risico’s
Projecten met deze omvang en complexiteit kennen de nodige risico’s. Een groot deel van de risico’s ligt na ondertekenen van de overeenkomst bij de ontwikkelaar. Voor de gemeente Zwolle springen de onderstaande risico’s het meest in het oog.

Risico: Het aangevraagde investeringsbudget blijkt onvoldoende.
Toelichting: De oorzaak voor dit risico kan onder meer liggen in een te lage initiële kostenraming of in een sterke stijging van de bouwkosten in de komende jaren.
Beheersmaatregel: Op zowel de investeringsraming als de business case voor het Fraterhuis, de drie vrijgekomen verdiepingen en de rooftopbar heeft de gemeente een second opinion laten uitvoeren. Ook in de toekomst wordt na elke projectfase de geactualiseerde informatie door een externe deskundige getoetst op volledigheid en marktconformiteit. Op basis van deze bevindingen wordt het project daar waar mogelijk en nodig bijgestuurd.
Ook kan de huidige onrust op de markt en de daaruit voortvloeiende prijsstijgingen invloed hebben op de prijsvorming van deze ontwikkeling. In het gevraagde investeringskrediet zijn de prijsstijgingen van de achterliggende periode (tot en met oktober 2022) verwerkt. In het vervolgproces kan de aanhoudende onrust mogelijk leiden tot aanvullende prijsstijgingen. Op dit moment is niet in te schatten hoe dit zich in de komende twee tot drie jaar zal ontwikkelen. Met de ontwikkelaar worden afspraken gemaakt hoe om te gaan met de risicoverdeling inzake koststijgingen in de huidige markt. Tevens wordt met de ontwikkelaar nog onderhandeld over de definitieve prijsvorming. Deze afspraken worden opgenomen in de koop-aannemingsovereenkomst die momenteel wordt uitgewerkt.

Risico: Tegenvallers in de exploitatie van het Fraterhuis.
Toelichting: Door diverse redenen kunnen er tegenvallers ontstaan in de exploitatie van het Fraterhuis. Hierbij kan gedacht worden aan wijziging in de organisatie, personeel, lagere bezoekersaantallen en kaartverkoop, hogere energielasten etc.
Beheersmaatregel: in de huidige business case zijn twee varianten uitgewerkt voor de exploitatie van het filmtheater, namelijk een conservatieve variant en een realistische variant. In de conservatieve variant wordt uitgegaan van lagere bezoekersaantallen en lagere opbrengsten uit kaartverkoop. Met het bestuur van het Fraterhuis is besproken om in de eerste drie aanloopjaren uit te gaan van exploitatie (bezoekersaantallen, opbrengsten en kosten) op basis van de conservatieve variant. Daarna wordt uitgegaan van de realistische variant. Op deze wijze is in de business case rekening gehouden met behoudende bezoekersaantallen en inkomsten uit kaartverkoop in de drie aanloopjaren. Tevens worden prestatieafspraken gemaakt met het Fraterhuis ten aanzien van de exploitatie, de subsidieverlening vanuit de gemeente en het organiseren van derde geldstromen.
Bij tegenvallende exploitatie van het Fraterhuis wordt in eerste instantie in overleg getreden met het Fraterhuis over mogelijkheden om de exploitatie te verbeteren. Mocht dat niet lukken, dan heeft de gemeente een aantal instrumenten om in te grijpen in de exploitatie. Er kan bijvoorbeeld worden ingezet op intensivering van het dubbelgebruik van ruimten door verhuur aan andere partijen om extra inkomsten te genereren. Tevens kan er in extreme gevallen bijvoorbeeld voor worden gekozen om bepaalde ruimten tijdelijk af te sluiten om de gemeentelijke exploitatiekosten te verlagen.

Risico: Bij een faillissement van het Fraterhuis
Toelichting: Uit de uitgevoerde benchmark blijkt dat de filmtheaterwereld een groeimarkt betreft ondanks een toename in het online filmaanbod. De huidige coronacrisis heeft deze groei tijdelijk tot stilstand gebracht. De verwachting is dat de groei post-coronacrisis weer door zal zetten. De eerste cijfers bevestigen deze verwachting. Daarnaast is Zwolle een groeiende stad waardoor de behoefte aan een filmhuis in de toekomst alleen nog maar groter zal worden. Het ligt dan ook niet in de lijn der verwachtingen dat het Fraterhuis in de komende jaren een faillissement zal meemaken.
Beheersmaatregel: Ten eerste trekken de gemeente en het Fraterhuis nauw samen op om in de toekomstige situatie te zorgen voor een professionele organisatie van het filmtheater.

Mocht faillissement toch plaatsvinden, dan is dit risico ten dele op te vangen door herbestemming van dit gebouwdeel. Dit is dan ook de reden dat de insteek is gekozen om het gehele gebouwdeel, van de begane grond tot en met de bovenste verdieping in eigendom te verkrijgen. Dit stelt de gemeente in staat om in de toekomst regie te voeren op eventuele herbestemming in dit belangrijke deel van de stad. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een andere culturele instelling of andere functies die blijven zorgen voor een aantrekkelijk mix van functies in het Broerenkwartier, maar ook transformatie naar woningen behoort constructief tot de mogelijkheden. De herbestemming kan in beheer van de gemeente plaatsvinden of de gemeente kan het gebouw met een richtinggevend kader op de markt zetten. Herbestemming zal gepaard gaan met verbouwingsinvesteringen, maar daarmee kan een continuering van de exploitatie van het gebouw mogelijk worden gemaakt.

Risico: Geen passende invulling of huurder(s) van de drie verdiepingen en/of de rooftopbar
Toelichting: De invulling en verhuur van de drie vrijgekomen verdiepingen en de rooftopbar moet nog verder uitgewerkt en geconcretiseerd worden. Voor de drie verdiepingen wordt ingestoken op een hoogwaardige invulling die bijdraagt aan het concept met meerwaarde voor het Fraterhuis en voor de directe omgeving en de stad.
Beheersmaatregel: De gemeente is gestart met de verkenning en nadere uitwerking van de invulling van de drie verdiepingen en de rooftopbar. Hierbij wordt breed gekeken naar de verschillende mogelijkheden. De eerste verkennende gesprekken intern en met partners vanuit de stad geven een goed perspectief op een goede invulling.
Daarnaast zet de gemeente in op het verkrijgen van subsidie in het kader van de Impulsaanpak Winkelgebieden ter verlaging van een eventuele de onrendabele top.
Indien desondanks geen passende invulling en/of huurders gevonden kunnen worden, kan gebruikt worden gemaakt van de aanbieding van de ontwikkelaar waarbij zij het verhuurrisico van de drie verdiepingen en de rooftopbar voor haar rekening neemt. Een laatste optie is dat de gemeente deze gebouwdelen niet afneemt.

Financiën
Voor een toelichting op de financiën verwijzen wij naar de vertrouwelijke bijlage 2 en de hierop uitgevoerde second opinion zoals opgenomen in bijlage 3.

Communicatie
De communicatie en participatie is voor de gebiedsontwikkeling Broerenkwartier al eerder in gang gezet. In het kader van de verschillende ontwikkelingen in het gebied worden meerdere keren per jaar bijeenkomsten georganiseerd voor het Broerenkwartier en omgeving waarbij gelegenheid is om mee te denken over de plannen. Tijdens deze bijeenkomsten is het Fraterhuis een van de onderwerpen die belicht worden. We doen dit samen met de ontwikkelaars die actief zijn in het Broerenkwartier. Ook in de vervolgfasen van deze ontwikkeling blijven wij de omgeving betrekken.

Over de voortgang en ontwikkelingen wordt de raad in de vervolgfase op de hoogte gehouden middels informatienota’s.

Vervolg
Het proces om deze prachtige voorziening te realiseren is complex en heeft in de achterliggende periode binnen een kort tijdsbestek plaatsgevonden. Met een positief besluitvorming kan verder invulling gegeven worden aan het project. Met de betrokken partners kan het concept Voorlopig

worden uitgewerkt naar uiteindelijk een Definitief Ontwerp op basis waarvan de koop-aannemingsovereenkomst daadwerkelijk gesloten kan worden.

De komende maanden staan naast de verdere inhoudelijke uitwerking in het teken van de onderhandelingen met de ontwikkelaar inzake de uiteindelijke investering en de voorwaarden rondom de koop-aannemingsovereenkomst. Ook wordt gewerkt aan de concrete invulling van de vrijkomende verdiepingen en de rooftopbar, de definitieve aanbestedingsprocedure, toets op staatssteun, de inpassing van de laatste ontwikkelingen rondom stikstof en de bestemming van de vrijkomende ruimtes in Odeon.

Het streven is om in de eerste helft van 2023 tot definitieve afspraken met de ontwikkelaar om vervolgens over te gaan tot ondertekening. Wat betreft de realisatie wordt vooralsnog uitgegaan van start bouw in 2024 en gaan we uit van oplevering in 2025.

Tevens worden in het vervolg verdere afspraken gemaakt met het Fraterhuis over de toekomstige organisatie, samenwerking tussen het Fraterhuis en de gemeente, voorwaarden voor subsidieverstrekking en de huurovereenkomst.

Het uitgangspunt is om de raad in de eerste helft van 2023 te informeren over de invulling van de drie verdiepingen, concrete afspraken met de ontwikkelaar en hoe omgegaan wordt met de achterblijvende ruimten in Odeon.

Openbaarheid
Dit voorstel is openbaar met uitzondering van bijlage 2 en 3.
Het is vanuit het oogpunt van correcte marktwerking en op grond van de economische en financiële belangen van de gemeente Zwolle niet wenselijk deze gegevens openbaar te maken. Het college heeft daarom op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet en met een beroep op artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid (Woo) geheimhouding opgelegd ten aanzien van deze bijlagen.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer