Zwolle

Raadsvoorstel

Datum 9 maart 2026

Onderwerp Verduurzaming Spui 2 t.b.v. SVO
Versienummer 1

Portefeuillehouder Dorrit de Jong

Samenvatting
SVO vakopleider food huurt sinds 1991 het gebouw aan de Spui 2 van de gemeente. SVO verzorgt MBO opleidingen en trainingen voor de verse voedingssector (BBL en BBL in company). De huidige huurovereenkomst loopt eind 2027 af en SVO heeft gevraagd of de huurovereenkomst tussentijds kan worden verlengd voor een periode van 15 jaar. Na verlenging willen zij het gebouw voor eigen rekening van binnen renoveren en aanpassen aan haar huidige onderwijsconcept. SVO heeft gevraagd of de gemeente dan gelijktijdig het gebouw kan verduurzamen. De verduurzaming van dit gebouw staat niet opgenomen in de vastgestelde planning. SVO heeft voorgesteld dat zij de verduurzaming financiert waardoor de verduurzaming op korte termijn kan plaatsvinden.

Financiële gevolgen
Betreft doel 531 Vastgoed
Begroting wijzigen Ja
Budgetnummer

Bijlagen
0

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:
1. Het gebouw aan de Spui 2 te Zwolle te verduurzamen en hiervoor een krediet beschikbaar te stellen van € 948.834,--. Dit bedrag wordt gedekt doordat SVO het bedrag in één keer overmaakt aan de gemeente. Vervolgens wordt dit bedrag gedurende 15 jaar in gelijke delen verrekend met de huurrpijs.

Datum 9 maart 2026

Inleiding
SVO vakopleider food huurt sinds 1991 het gebouw aan de Spui 2 van de gemeente. SVO verzorgt MBO opleidingen en trainingen voor de verse voedingssector (BBL en BBL in company). De huidige huurovereenkomst loopt eind 2027 af en SVO heeft gevraagd of de huurovereenkomst tussentijds kan worden verlengd voor 15 jaar. Na verlenging willen zij het gebouw voor eigen rekening van binnen renoveren, zodat dit aansluit bij de eisen van de tijd en haar huidige onderwijsconcept. SVO heeft gevraagd of de gemeente dan gelijktijdig het gebouw kan verduurzamen. Voor de verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille is een planning vastgesteld. De prioriteit ligt daarin bij gebouwen met een natuurlijk onderhoudsmoment, waarbij verduurzamingskansen liggen of die een grootverbruiker zijn. Het gebouw aan de Spui 2 is niet in deze planning opgenomen Hierdoor zijn er geen middelen en ambtelijke capaciteit beschikbaar om de verduurzaming van het gebouw aan de Spui 2 naar voren te halen.

SVO heeft aangegeven dat zij bereid is om het projectmanagement van de verduurzaming voor eigen rekening mee te nemen parallel aan de inpandige renovatie die zij wil gaan uitvoeren. Voor de financiering van de verduurzaming wil zij dat de gemeente een beroep doet op de subsidieregeling duurzaam maatschappelijk vastgoed (DUMAVA) ter hoogte van 30% van de investeringen voor de verduurzamingswerkzaamheden. Deze subsidie heeft de gemeente reeds aangevraagd en is toegekend
Een belangrijke voorwaarde van deze subsidieregeling is dat de gebouweigenaar opdrachtgever moet zijn voor de werkzaamheden. Hiervoor dient de gemeente de aannemer die de werkzaamheden mag gaan uitvoeren opdracht te geven. SVO zal opdracht krijgen om namens de gemeente het projectmanagement te verzorgen inclusief het aanbestedingstraject voor de selectie van de aannemer, met inachtneming van relevante regelgeving en gemeentelijk beleid.
Zo kan SVO deze werkzaamheden coördineren met haar eigen werkzaamheden die zij van plan is om uit te gaan voeren.

SVO betaalt het voor de verduurzaming benodigde bedrag. De gemeente gebruikt dit bedrag voor de benodigde investering voor de verduurzaming van haar gebouw. Deze betaling zal gekoppeld worden aan de betalingstermijnen van de aannemer die de werkzaamheden gaat uitvoeren. Door middel van een jaarlijkse verrekening van één/vijftiende deel van de vooruitbetaalde huur met de marktconforme huurprijs krijgt zij het meerdere over de verlengde looptijd van de huurovereenkomst weer gecompenseerd. Deze verrekening is voor de gemeentebegroting budgetneutraal omdat SVO nu nog een annuïteit betaalt als gevolg van een eerdere investering door de gemeente in het gebouw ten behoeve van het onderwijsconcept van SVO. Deze annuïteit vervalt eind 2027. Daarnaast is het pand opnieuw getaxeerd waarbij een hogere marktconforme huur is vastgesteld.

SVO blijft een marktconforme huurprijs betalen, zoals volgens de Kadernota Vastgoedmanagement voor beroepsonderwijs is vastgesteld. Een gebouw van de gemeente wordt voor de gemeente kostenneutraal verduurzaamd, mede doordat er subsidie vanuit het rijk wordt verkregen. SVO krijgt als gevolg hiervan een gebouw met een lagere energierekening en meer comfort en een langere huurovereenkomst, wat de locatie voor hen toekomstbestendig maakt. Het is een win-win voor beide partijen.

Kader
Kadernota Vastgoedmanagement 2025-2030

Datum 9 maart 2026

Beoogd effect

Met de beoogde verlenging van de huurovereenkomst en verduurzaming van het gebouw is SVO weer voorzien van huisvesting die aansluit bij haar huidige onderwijsfilosofie in een gebouw met een energielabel A++.

Argumenten

1.1 Het SVO wordt weer voor een lange termijn verbonden aan Zwolle.

SVO opleidingen is een vaste waarde binnen het aanbod aan Middelbaar Beroepsonderwijs in Zwolle en is ook sinds 1991 een goede en betrouwbare huurder. Met een lange huurtermijn van 15 jaar is zij bereid te investeren in dit van de Gemeente gehuurde gebouw op deze locatie.

1.2 Het huidige gebouw wordt verduurzaamd van energielabel F naar A++

Met de verduurzaming wordt versneld een extra gebouw uit de gemeentelijke vastgoedportefeuille verduurzaamd naar een hoger energielabel.

1.3 In de toekomst wordt er bespaard op het planmatige onderhoud van het gebouw

Voor de periode 2026 t/m 2030 is geprognotiseerd dat er voor een bedrag van circa € 200.000,-- aan planmatige onderhoud uitgevoerd moet worden wat meegenomen kan worden in dit project. Hierbij gaat het om vervanging van de Cv-ketel, kozijnen en beglazing.

Alternatieve mogelijkheden

Op het moment dat er geen krediet beschikbaar wordt gesteld kan het gebouw niet verduurzaamd worden. Het risico bestaat dan SVO verhuist naar een andere locatie die beter aansluit bij haar onderwijsbehoefte wat leegstand tot gevolg kan hebben.

Maatschappelijk draagvlak & participatie

Voor dit voorstel is geen participatietraject doorlopen. De komende periode zal er afstemming plaatsvinden met de direct betrokkenen en directe omgeving over uitvoering van de werkzaamheden.

Communicatie

De communicatie tijdens de werkzaamheden aan de direct omwonenden zal worden verzorgd door SVO in afstemming met de gemeente Zwolle.

Duurzaamheid

De verduurzaming van het gebouw draagt bij aan de totale verduurzaming van de gemeentelijke vastgoedportefeuille. Het energielabel zal van label F naar label A++ gaan.

Financiën

Huidige huur

Momenteel betaalt SVO jaarlijks een huurprijs van € 75.589,-- per jaar plus een annuïteit van € 43.100,--. De annuïteit vervalt per 31 december 2027.

Marktconforme huur

Conform de Kadernota Vastgoedmanagement vragen we van SVO een marktconforme huurprijs, die recent is getaxeerd op € 130.687,-- per jaar (prijspeil 2026) bij energielabel F. Hier komt nog een bedrag van € 7.809,-- bovenop ter compensatie van het btw nadeel dat de gemeente heeft.

Datum 9 maart 2026

DUMAVA- subsidie

Vooruitlopend op vaststelling van dit voorstel is een DUMAVA subsidie aangevraagd ter grootte van € 406.643,--. Deze subsidie is inmiddels toegekend.

Verrekening investering

SVO heeft aangegeven dat zij éénmalig de totale kosten van de verduurzaming na aftrek van de DUMAVA subsidie aan de gemeente zal overmaken. De totale kosten zijn geraamd op € 1.355.476,-- inclusief BTW. Na aftrek van € 406.643 aan DUMAVA subsidie gaat het om een bedrag van € 948.834,--

In ruil hiervoor krijgt SVO een jaarlijkse vermindering van de huurprijs met 1/15 deel van dit bedrag. Hiermee komt de huurprijs met ingang van 1 januari 2027 uit op € 75.240— (prijspeil 2026). Deze huur is nagenoeg gelijk aan de huidige huurprijs en daarmee budgetneutraal voor de gemeente.

Risico's

SVO betaalt het bedrag van de totale investeringssom na aftrek van de DUMAVA subsidie aan de gemeente en de gemeente investeert dit bedrag in het door SVO gehuurde pand. Deze investeringssom zal middels een huurprijsvermindering over 15 jaar worden verrekend met de huurprijs. Wanneer de investeringssom hoger uitvalt dan geraamd zal SVO deze extra kosten naast de geraamde kosten eenmalig aan de gemeente overmaken. Hiermee zal de jaarlijkse huurprijsverrekening groter worden wat resulteert in een lagere jaarlijkse huur. Andersom zal de jaarlijkse huurprijsverrekening kleiner worden wanneer de investeringssom lager uitvalt dan geraamd.

De hoofdlijnen van de afspraken met SVO zijn vastgelegd in een procesafsprakenbrief. Op basis hiervan wordt de verlenging van de huurovereenkomst nader uitgewerkt. Mocht de huurovereenkomst onverhoopt niet tot stand komen, dan gaat de verduurzaming niet door en zal de reeds toegekende DUMAVA subsidie moeten worden terugbetaald.

Onderdeel van de verlengde huurovereenkomst zal zijn dat SVO geen tussentijdse opzeggingsmogelijkheid heeft. De gemeente kan de huurovereenkomst wel tussentijds beëindigen als SVO haar afspraken niet nakomt. In dat geval zal een andere terugbetalingsregeling moeten worden uitgewerkt voor het door SVO geïnvesteerde bedrag. Omdat SVO al ruim 35 jaar een goede huurder is, achten we dit risico zeer beperkt.

Vervolg

Na goedkeuring van dit voorstel wordt:

- De Procesafsprakenbrief met SVO ondertekend
- Een huurovereenkomst met SVO uitgewerkt;
- Opdracht verstrekt aan SVO voor het projectmanagement

Openbaarheid

Deze beslisnota en alle bijlagen zijn openbaar.

Datum 9 maart 2026

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer