

Beslisnota voor de raad

Datum 29 april 2019

Openbaar

Onderwerp Verbouw panden Stedelijk Museum t.b.v huisvesting Allemaal Zwolle en de afdeling Archeologie van de gemeente Zwolle

Versienummer 1.0

Portefeuillehouder R.E. de Heer
Informant Gea Velthuis / Ieke Selen
Afdeling Vastgoed / Beheer, gebouwen en erfgoed
Telefoon (038) 498 2602/ 06-20969004
Email G.Velthuis@zwolle.nl / I.Selen@Zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel 7.1.4 Het gemeentelijk vastgoed versterkt de maatschappelijke betrokkenheid in de wijken en stad

Begroting wijzigen Ja

Dekking ten laste van Huurinkomsten nieuwe huurders, onderhoudsreserve verhuurde panden.

Bijlagen 1. Financiële bijlage (VERTROUWELIJK)

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 Kennis te nemen van de verhuur van de panden van het voormalig stedelijk museum Zwolle aan de Stichting Allemaal Zwolle en de afdeling Archeologie van de gemeente Zwolle.
- 2 In te stemmen met uitvoering van de voorgestelde verbouwing van de gebouwen aan de Melkmarkt 41 en Voorstraat 32/34 en het voor de aanpassingen benodigde krediet (zie vertrouwelijke bijlage 1) beschikbaar te stellen.
- 3 Het benodigde krediet van € 4.449.000,- te dekken door:
 - 3.1 Een eenmalige bijdrage vanuit onderhoudsreserve O27 "Onderhoud verhuurde panden" van € 465.000,-
 - 3.2 Een bedrag van circa € 3.665.000,- te financieren (25 jaar, 1,25%) en dit te dekken uit een bijdrage bovenop de huur door de Stichting Allemaal Zwolle en de afdeling Archeologie.
 - 3.3 Het resterende deel van het benodigde krediet (een bedrag van € 319.000,-) te financieren (25 jaar, 1,25%) en dit te dekken uit de huur van de "restruimte" in Voorstraat 32 en het museumcafé/filmzaal.

Datum 19 februari 2019

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Op 30 oktober 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het raadsvoorstel "Uitwerking advies museale samenwerking Zwolle". Door de instemming met dit raadsvoorstel is onder meer besloten tot de aankoop van de panden van het Stedelijk Museum. Twee weken voor het raadsbesluit heeft een korte maar heftige brand veel schade veroorzaakt in het Drostenhuis een deel van het voormalig Stedelijk Museum Zwolle (SMZ). In september 2018 is de gemeente eigenaar geworden van de gebouwen van het voormalig SMZ.

Aan het Historisch Centrum Overijssel (HCO) is gevraagd om de stadsprogrammering van de vernieuwing van de presentatie van het historisch verhaal op zich te nemen en hiertoe een nieuwe stichting 'Allemaal Zwolle' op te richten. In de panden aan de Melkmarkt wordt een belevingscentrum ingericht waarbij het verhaal van Zwolle op een interessante, moderne manier gepresenteerd wordt aan een breed publiek. Met de aanschaf van de gebouwen van SMZ en het huisvesten van stichting Allemaal Zwolle in het Drostenhuis en de begane grond van het nieuwbouwdeel (voor wissel exposities) blijft de cultuur (historische) bestemming voor het nieuwbouwdeel behouden.

De afdeling Archeologie van de gemeente Zwolle vindt haar nieuwe huisvesting in het kantoorgedeelte aan de Voorstraat 34. Daarnaast zal het archeologisch depot worden ondergebracht in de depotruimte in de kelder van de nieuwbouw. Met deze twee partijen is het grootste deel van het pand voorzien van een goede nieuwe invulling.

Voor de overgebleven ruimten, die niet nodig zijn voor het museum en de afdeling archeologie, wordt een (kantoor)invulling beoogd. Voor de ruimten op de begane grond (museumcafé en filmzaal) en de kantoorruimte op de eerste en tweede verdieping van Voorstraat 32 is nog geen invulling gevonden. Hiervoor wordt een huurder gezocht, bij voorkeur (een) ondernemer(s) uit de creatieve/culturele sector.

Deze herbestemming betekent dat de gebouwen geschikt moeten worden gemaakt voor de nieuwe huurders. Hiervoor is een eenmalige investering nodig. De investering zal grotendeels worden gedekt door toekomstige huuropbrengsten.

In het najaar van 2018 is gestart met het herstel van de brandschade aan het Drostenhuis. Tijdens het strippen van het Drostenhuis zijn echter een aantal constructieve problemen naar voren gekomen die in een eerder stadium niet te zien waren. Doordat de gebouwen zijn verzakt is er constructieve schade ontstaan aan de verdiepingsvloer en aan de begane grond vloer. Daarnaast is er een zwam aangetroffen in het dakbeschot van de zolder van het Drostenhuis. Verder heeft een nadere inspectie met name aan de buitenschil van het gebouw nogal wat achterstallig onderhoud aan daken, goten, gevels en schilderwerk aan het licht gebracht. Voor het herstel van het achterstallig onderhoud is bij de 1^e Berap 2019 geld aangevraagd, hiervoor is separaat een informatienota voor de Raad opgesteld. Dit onderdeel wordt in deze beslisnota verder buiten beschouwing gelaten. Hetzelfde geldt voor het herstel van de brandschade waarvoor een uitkering van de verzekering is ontvangen. Uiteindelijk zal in de uitvoering een en ander integraal binnen één project(organisatie) worden uitgevoerd om waar mogelijk in de uitvoering voordelen te behalen.

Datum 19 februari 2019

Beoogd effect

Door de renovatie van het gemeentelijk vastgoedeigendom aan Voorstraat 34 / Melkmarkt 41 worden de gebouwen veilig en toekomstbestendig gemaakt. Hierdoor wordt verhuur van de gebouwen aan onder andere Stichting Allemaal Zwolle en de afdeling Archeologie van de gemeente Zwolle mogelijk.

Argumenten

1.1. Met de huisvesting van Allemaal Zwolle in het Drostenhuis wordt invulling gegeven aan het raadsbesluit van 30 oktober 2017.

De stichting Allemaal Zwolle gaat de stadsprogrammering van de presentatie van het historische verhaal van Zwolle op zich nemen. In de gebouwen aan de Melkmarkt 41 wordt een belevingscentrum ingericht waarbij het verhaal van Zwolle op een interessante, moderne manier gepresenteerd wordt aan een breed publiek.

1.2 De afdeling Archeologie krijgt met de huisvesting in de gebouwen van het voormalig stedelijk museum een huisvesting die voldoet aan de eisen van deze tijd.

De huidige huisvesting van de afdeling Archeologie in het oude gebouw aan de Veemarkt is gedateerd. Onderzoek heeft uitgewezen dat het verplaatsen van de huisvesting naar het voormalig SMZ in ruimtelijk kwalitatief en financieel opzicht de beste optie is. Daarnaast is er voldoende ruimte in de kelders van de nieuwbouw om het archeologisch depot onder te brengen.

1.3 De combinatie van Allemaal Zwolle en de afdeling Archeologie heeft samenwerkingsvoordelen.

Door de huisvesting van Allemaal Zwolle en de afdeling Archeologie onder één dak kunnen samenwerkingsvoordelen worden behaald.

2.1 Renovatie is noodzakelijk om het gebouw weer op een goed niveau van onderhoud te krijgen.

De bouwkundige en installatietechnische staat van de gebouwen van het voormalig SMZ is gedateerd. Om de gebouwen weer te verhuren is een grondige renovatie nodig. Om de gebouwen geschikt te maken voor een nieuw museum moet de verouderde installatietechniek van het gebouw nagenoeg geheel worden vervangen.

2.2 Renovatie biedt de mogelijkheid om duurzaamheidsmaatregelen door te voeren.

Door in de renovatie maximaal in te zetten op het verduurzamen zal de energielast en de daarmee uitstoot van de gebouwen tot het minimum worden beperkt.

3.1 voorgestelde dekking resulteert in een haalbare businesscase.

Risico's

1. De investering in de panden wordt gedekt door middel van de huuropbrengsten over een periode van 25 jaar. De doorlooptijd van het huurcontract met de nieuwe huurders betreft een kortere periode. Er is dus sprake van een leegstandsrisico. Dit risico wordt beperkt door huurovereenkomsten met een langere looptijd af te sluiten (bijv. voor een periode van 15 jaar).

2. De geraamde investeringen zijn gedaan op basis van het programma van eisen dat in samenspraak met de nieuwe huurders is opgesteld. In de geraamde bouwkosten is rekening gehouden met 15% onvoorzien voor onverwachte situaties tijdens de bouw. Voor de renovatie van bestaande gebouwen is dit een gebruikelijk percentage. Mochten er echter grotere onvoorziene omstandigheden zijn, dan is hier geen dekking voor.

Datum 19 februari 2019

3. De geraamde investeringskosten zijn op basis van het programma van eisen opgesteld. Definitieve prijszekerheid is er pas op het moment dat de aanbesteding is afgerond van uitvoerende en adviserende partijen.

4. We vinden (niet direct) een huurder voor de leegstaande ruimten. Dit leidt tot huurdering en verlies aan dekking voor de investeringen in deze ruimten.

Financiën

In de vertrouwelijke financiële bijlage zijn de exacte financiële consequenties van de renovatie en de huurconstructie met partijen geduid. In deze passage zijn de hoofdlijnen van de huurconstructie opgenomen.

- De gemeente verhuurt de gebouwen aan de Melkmarkt 41/Voorstraat 34 voor een periode van minimaal 10 jaar aan Allemaal Zwolle en de afdeling Archeologie van de gemeente Zwolle. De overeenkomst wordt na deze periode met perioden van telkens 5 jaar verlengd, met een wederzijdse opzeggingstermijn van een jaar.
- De huurders betalen een huurprijs die minimaal kostprijsdekkend is voor de huur van deze accommodatie.
- De benodigde investeringen worden geactiveerd tegen een rente van 1,25% voor een periode van 25 jaar.
- Samen met de eenmalige bijdrage uit de onderhoudsreserve leidt dit tot een sluitende businesscase.

Communicatie

Met de beoogde huurders is overeenstemming over het programma van eisen voor de te huren ruimten. Er is tevens overeenstemming over de benodigde investeringen en de gevolgen daarvan voor de huur.

Vervolg en proces

Separaat aan deze beslisnota wordt de raad geïnformeerd over constructieve problemen en achterstallig onderhoud dat is geconstateerd in de gebouwen van het voormalig Stedelijk Museum. In de 1^e Berap 2019 wordt hiervoor een bijdrage uit de algemene middelen gevraagd.

Na instemming van de Raad op beide aanvragen voor middelen zal het ontwerpteam worden geselecteerd en zal worden gestart met de uitwerking van het programma van eisen naar een ontwerp. Vervolgens zal de aanbesteding plaats vinden en zal de aannemer zo spoedig mogelijk starten met de uitvoering.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar, met uitzondering van de vertrouwelijke financiële bijlage 1. De renovatiewerkzaamheden worden door middel van een meervoudige onderhandse aanbesteding in de aannemersmarkt weggezet. Het is vanuit het oogpunt van correcte marktwerking niet wenselijk de investeringsraming openbaar te maken.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

Datum 19 februari 2019

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris