

Informatienota voor de raad

Datum 28 oktober 2019

Onderwerp	Besluitvorming partij Statenzaal en vervolgproces
Versienummer	V2.0

Portefeuillehouder René de Heer

Informant C.J.M.T. Jonkers
Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement / ZWPP
Telefoon 038 498
Email C.Jonkers@zwolle.nl
Bijlagen -

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

Het besluit van het college om in te stemmen met het advies van de adviescommissie om nader in gesprek te gaan met de combinatie 'Pelsertoren en Horeca Mannen', die gezamenlijk één plan hebben ingediend, met als doel te komen tot een huurovereenkomst voor het Statenzaalcomplex.

Datum 28 oktober 2019

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

In februari 2019 heeft de Gemeente Zwolle via haar website een oproep gedaan om een partner te vinden voor de invulling van het Statenzaalcomplex. Hierin is aangegeven dat de uitvraag in fasen zou worden verdeeld. De eerste fase betrof de uitnodigingsfase. Deze uitnodigingsfase is op 28 april jl. gesloten. De gemeente heeft meerdere initiatieven ontvangen. Een eerste ambtelijke beoordeling heeft plaatsgevonden waarbij gekeken is of de initiatieven aansloten bij de randvoorwaarden en ambities die de Gemeente voor ogen heeft voor het Statenzaalcomplex.

Randvoorwaarden

- Toegankelijk en trouwen in de Statenzaal
- Behoud monumentale waarde
- Financiële haalbaarheid met een marktconforme huurprijs en minimaal euro 95.500,- (kostendekkend)

Ambities

- Een bijzondere plek waar iets te beleven valt
- Kunst, culturele en educatieve activiteiten
- Toegankelijk voor een breed publiek
- Geschiedenis verbinden met de toekomst
- Democratie zichtbaar maken

Resultaat uitvraag

Uit de ingediende initiatieven heeft de Gemeente kunnen concluderen dat er voldoende interesse en ideeën waren voor een invulling van het Statenzaalcomplex, waarbij meerdere initiatieven in eerste optiek levensvatbaar leken te zijn. Alle ingediende initiatieven vroegen echter om een verdiepingsslag om ze inhoudelijk te kunnen beoordelen en te kunnen vergelijken, zowel op de mate waarop de ingediende initiatieven aansloten bij de gestelde ambities van de gemeente als de mate waarin voldaan werd aan de randvoorwaarden en zekerheden voor de gemeente. Op basis van de ingediende initiatieven kon de Gemeente nog geen voorkeur aangeven.

Uitwerking van initiatieven naar plannen

Alle initiatiefnemers zijn daarom in de gelegenheid gesteld hun initiatief verder uit te werken en te concretiseren tot een plan (van aanpak) waarmee zij zich inschreven. In deze fase vroegen wij een uitwerking van de eerder ingediende stukken die specifiek in ging op de randvoorwaarden en ambities die door de gemeente waren gesteld. Tevens diende de inschrijving gepaard te gaan met een financiële onderbouwing/verklaring.

De ingediende plannen

Drie van de zes initiatiefnemers hebben gedurende het proces afgezien van een vervolg. Eén van de partijen heeft een andere locatie gevonden in Zwolle, één partij wilde bij nader inzien alleen kopen en één partij gaf uiteindelijk aan de huur niet op te kunnen brengen. Er zijn twee (definitieve) plannen ingediend. Twee initiatiefnemers hebben elkaar gevonden en hebben samen één plan ingediend. We hebben dus twee plannen van drie initiatiefnemers.

Het gaat om:

Datum 28 oktober 2019

- De Statenhof – een multiculturele accommodatie met horeca
- Een gezamenlijk plan van Pelsertoren en de Horeca Mannen – hotel, hostel, horeca en culturele activiteiten

Adviescommissie

Op 7 oktober j.l. is de adviescommissie herbestemming Statenzaal bij elkaar gekomen om te beoordelen welke van de twee overgebleven plannen het beste aansluit bij de randvoorwaarden en ambities gesteld door de gemeente. In de adviescommissie zijn diverse disciplines vertegenwoordigd. Het gaat om twee vertegenwoordigers uit het culturele circuit van Zwolle, de centrummanager, een vertegenwoordiger van de centrumbewoners, ambtelijke vertegenwoordiging vanuit vastgoed, economie, cultuur en erfgoed en een planeconoom voor de financiële check.

Beide partijen hebben hun definitieve plannen gepresenteerd en vragen vanuit de commissie beantwoord. Vervolgens heeft de adviescommissie de ambities gescoord. Hierbij is er ook rekening mee gehouden, in hoeverre de commissie het daadwerkelijk ook mogelijk acht, dat de gedane uitspraken door partijen realiseerbaar zijn.

Kernboodschap

Het plan van De Pelsertoren en de Horeca Mannen wordt door de adviescommissie beoordeeld als het meest kansrijke plan op basis van de gestelde voorwaarden en ambities in de uitvraag Statenzaalcomplex. Zij spreekt ook uit dat zij er vertrouwen in heeft dat dit plan kan leiden tot een zeer goede invulling van de Statenzaal.

Overwegingen adviescommissie per plan

De Statenhof

Deze partij heeft met aantal mensen vanuit diverse specialismen veel tijd gestopt in het uitdenken en uitwerken van het plan. Ze willen ruimtes en activiteiten aanbieden aan een breed publiek en doen daarbij een beroep op hun brede netwerk binnen Zwolle. Hun kennis en ervaring willen ze inzetten om de culturele initiatieven te ondersteunen, die gebruik willen maken van het pand. Ze hebben in de voorbereiding onder andere contact gezocht met de provincie om 'Democratie' verder vorm te geven en hebben ook de directe omgeving benaderd (zoals de Zara) voor bijvoorbeeld het organiseren van modeshows. De focus voor de horeca ligt op daghoreca, waarvoor ook de binnentuin zal worden gebruikt.

De Statenhof biedt in de door haar ingediende stukken een huurprijs (€90.000,-) aan onder de in de randvoorwaarden gestelde huurprijs van €95.500,- excl. BTW. Omwille hiervan hadden ze in principe uitgesloten moeten worden van procedure. Er is toch besloten hen te laten presenteren, waarbij zij aangaven dat de huurprijs geen probleem zou vormen. Hoewel er een breed scala aan mogelijkheden wordt genoemd voor (culturele) activiteiten en partijen in de Statenhof, heeft de adviescommissie er op basis van de ingediende stukken en de presentatie onvoldoende vertrouwen in dat het ook allemaal van de grond komt en dat de gestelde financiële doelstellingen daarmee ook gehaald kunnen gaan worden. De adviescommissie is er zich van bewust dat een culturele invulling enigszins ook organisch ontstaat en niet vooraf volledig te voorspellen is, desalniettemin bieden de huidige beschrijving en presentatie te weinig handvatten. Daarbij is aangegeven dat de daghoreca de grootste financiële drager gaat zijn van het geheel, maar is er onvoldoende vertrouwen in de haalbaarheid van de exploitatieopzet. Een dergelijke hoge omzet zal in de daghoreca moeilijk haalbaar zal zijn, wanneer die wordt gerund door voornamelijk vrijwilligers en moet concurreren tegen steeds meer professionele ondernemers in de daghoreca in Zwolle. De commissie ziet wel degelijk de toegevoegde waarde van dit plan, mede door de inzet en het netwerk dat de vrijwilligers van dit initiatief bieden. Zij vraagt zich echter af, of dan de Statenzaal het meest geschikte pand is. Alle ambities van de gemeente komen in meer of mindere mate terug in het plan van de Statenhof, maar er is bij de adviescommissie grote twijfel of de combinatie van de genoemde activiteiten tezamen zorgt voor een iconische "must visit" in de Diezerstraat die daarnaast ook financieel haalbaar is.

Datum

28 oktober 2019

De Pelsertoren en de Horeca Mannen

De initiatiefnemers Henk Schippers, Arno de Boer (De Horeca Mannen), Andries van der Veen en Marie-Jose van der Vegt (De Pelsertoren) werkten op kleine schaal al samen, maar geven aan elkaar nu helemaal gevonden te hebben in de samenwerking voor de Statenzaal. In de leeszaal met binnentuin zal een horecagelegenheid komen. De Statenzaal zal gebruikt worden voor diverse culturele activiteiten en activiteiten gericht op de Democratie. De koffiekamer is meer een ruimte voor rust en historie. In de overige ruimtes zal een hotel komen, met in het minder karakteristieke deel een hostel. Het voornemen is om de culturele activiteiten onder te brengen in een stichting, waar beide partijen het voornemen hebben om hier een (o.a. financiële) bijdrage aan te leveren.

De adviescommissie ziet de toegevoegde waarde van dit plan voor de toegankelijkheid van het pand. De manier waarop de horeca wordt georganiseerd, zowel aan de binnenzijde van het pand inclusief de binnentuin, als aan de voorzijde van het pand draagt er aan bij dat het pand toegankelijk wordt. De initiatiefnemers beschrijven een aantal manieren waarop zij invulling willen geven aan culturele en op democratie gerichte activiteiten. De commissie heeft er vertrouwen in dat dit van de grond komt met hun netwerk binnen Zwolle en de bereidheid om hierin eigen tijd en geld te investeren, maar geeft tegelijkertijd aan dat het concept wel nog nader dient te worden uitgewerkt om positie te kunnen innemen. Een focus op performative wordt daarbij door commissie geadviseerd boven beeldende kunst. Initiatiefnemers zijn duidelijk verbonden met het monument, hebben ervaring met monumenten en geven aan dat het pand door hun invulling van 'binnenuit moet gaan stralen'. Ook elders in de stad hebben de initiatiefnemers zich al bewezen.

Advies adviescommissie en collegebesluit:

Hoewel de Statenhof uitgebreid ingaat op de culturele invulling van het pand, zijn er sterke twijfels bij de haalbaarheid en continuïteit van het concept. Het plan van de Pelsertoren en de Horeca Mannen beschrijft ook het culturele deel, maar beperkter. De haalbaarheid van hun plan is echter beter onderbouwd en creëert een goede basis voor een nadere cultureel gebruik van het pand voor de langere termijn.

De adviescommissie adviseert daarom het college om nader in gesprek te gaan met De Pelsertoren en de Horeca Mannen om met deze initiatiefnemers uiteindelijk te komen tot een huurovereenkomst. Het college neemt dit advies over en stelt daarbij de nadrukkelijke voorwaarde dat het culturele deel nader dient te worden uitgewerkt. Het college sluit daarbij nadrukkelijk geen culturele partijen uit, die activiteiten willen organiseren in de Statenzaal. Het is aan De Pelsertoren en de Horeca Mannen om de juiste partijen te vinden, die hun concept kunnen laden.

Bij aanvang zal een intentieovereenkomst worden afgesloten om de periode tot het sluiten van de huurovereenkomst te overbruggen. In verband met het uitrekenen van de noodzakelijke verbouwingskosten en het al dan niet verdisconteren ervan in de huurprijs, is de verwachting dat het sluiten van een definitieve huurovereenkomst niet mogelijk is voor maart 2020. Ook benadrukt het college dat er wordt gestreefd naar 1 zakelijke hoofdhuurder, waarbij voldoende waarborgen zijn gesteld t.a.v. de continuïteit. Daarnaast neemt zij het advies van de adviescommissie over om te sturen op een situatie waarin het vastgoed (huur van het pand) wordt gesplitst van de organisatie van de culturele activiteiten, die zouden bijvoorbeeld wel kunnen vallen onder een op te richten stichting, waarbij vanuit de economische activiteiten bijdragen aan de stichting worden gedaan.

Consequenties

Er is één partij (De Pelsertoren en de Horeca Mannen), die als potentiële huurder kan worden aangemerkt voor de Statenzaal en waarnaar de intentie wordt uitgesproken om tot een huurovereenkomst te komen. Daarbij wordt de nadrukkelijke voorwaarde gesteld, dat het culturele deel nader wordt uitgewerkt.

Datum 28 oktober 2019

Communicatie

Na besluitvorming door het college, zijn de initiatieven geïnformeerd. Gelijktijdig met het informeren van de raad is ook de media geïnformeerd.

Vervolg

Na besluitvorming door het college zullen de gesprekken worden opgestart met de combinatie 'De Pelsertoren en de Horeca Mannen' met als doel om zo spoedig mogelijk te komen tot een huurovereenkomst. In verband met het nader uitwerken van o.a. het concept (met name cultureel), een programma van eisen, technische bestek, kostencalculatie en verdeling van de investeringen, zal het enige tijd duren voordat er een definitieve huurovereenkomst ligt. Cultuur en toegankelijkheid dient zijn weerslag te hebben in deze huurovereenkomst. De verwachting is dat hiervoor tot minimaal maart de tijd nodig is. Daarna zal een bestemmingsplanwijziging dienen te worden doorgevoerd en dient een omgevingsvergunning te worden afgegeven, voordat daadwerkelijk met de verbouwing gestart kan worden. Om die reden zal eerst een intentieovereenkomst worden afgesloten tussen de gemeente en de combinatie Pelsertoren / Horeca Mannen, waarin de te behalen doelen worden beschreven, net als de rol die eenieder neemt in het behalen ervan. Waar mogelijk zal dit proces worden versneld.

Openbaarheid

De gegevens uit dit document zijn openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

P. Snijders

I. Geveke