

Beslisnota voor de raad

Datum 30 april 2021

Openbaar

Onderwerp Luttekestraat 35 – Aanpassen gebouw voor nieuwe functie
Versienummer 1.1

Portefeuillehouder R.E. de Heer
Informant Gea Velthuis – Rick van Essen
Afdeling Vastgoed – Beheer, Erfgoed en gebouwen.
Telefoon (038) 498 2602 – 06-50070520
Email G.Velthuis@zwolle.nl – ch.van.essen@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 Reeds beschikbaar gestelde middelen 2^{de} berap-2020.

Bijlagen -

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 In te stemmen met de uitvoering van de voorgestelde verbouwing van Luttekestraat 35 waarbij het gebouw geschikt wordt gemaakt voor de nieuwe functie, het gebouw wordt verduurzaamd en uitgesteld en toekomstig onderhoud wordt uitgevoerd.
- 2 Het benodigde krediet van € 1.843.000,- beschikbaar te stellen.
- 3 De structurele baten en lasten binnen de reeds beschikbare middelen te dekken. Toegekend bij de 2^{de} berap-2020.

Datum 30 april 2021

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Het voormalige politiebureau aan de Luttekestraat 35 staat sinds het vertrek van de politie grotendeels leeg en wordt tijdelijk beheert. Voor het gemeentelijke monument is gezocht naar een duurzame invulling die positief bijdraagt aan de beleving van de binnenstad en de entree tot de stad. Dit heeft geleid tot een openbare marktselectie. Op 28 januari 2020 heeft het college besloten om in te stemmen met het voorstel om met de partij “De Basis” te komen tot een uitgewerkt voorstel en een huurovereenkomst.

In lijn met de marktselectie en het collegeadvies is samen met de initiatiefnemers het plan uitgewerkt tot een technisch ontwerp. De nadere uitwerking geeft antwoord hoe meerwaarde wordt gecreëerd voor de binnenstad en de leegstand van het gebouw in de toekomst wordt voorkomen. Daarnaast draagt de Gemeente Zwolle met de verduurzaming van het pand actief uit hoe belangrijk het is om samen de klimaatdoelstellingen te behalen.

De afgelopen periode zijn in samenspraak met de initiatiefnemers de plannen verder uitgewerkt. Op basis van het ontwerp is een kostenraming gemaakt voor de benodigde aanpassingen. Naast de functionele aanpassingen die nodig zijn om het gebouw geschikt te maken voor de nieuwe functie, een restaurant gecombineerd met een hostel is ook gekeken naar het verduurzamen van het gebouw. Zowel in het ontwerp als in de kostenraming. Daarnaast wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om uitgesteld en toekomstig onderhoud mee te nemen in het project. Deze laatste kosten worden grotendeels gedekt uit de onderhoudsreserve.

De dekking voor de extra structurele jaarlijkse kosten van € 15.000,- is door uw raad toegekend bij de Berap-2 van 2020 en in de begroting van 2021 en de meerjarenraming opgenomen: “Luttekestraat 35: voor de herinvulling van het gebouw is structureel € 15.000,- beschikbaar vanaf het jaar 2022”. Hiermee is de dekking geregeld, maar het krediet is formeel nog niet beschikbaar gesteld.

Beoogd effect

Door het krediet van € 1.843.000,- beschikbaar te stellen, kan verder uitvoering worden gegeven aan het ingezette proces.

Argumenten

1.1 Opvolging eerdere besluitvorming

De Gemeente Zwolle heeft met de marktselectie en de keuze voor de geselecteerde initiatief gekozen voor deze specifieke functionele invulling die bijdraagt aan de (culturele & gastvrije) beleving van de binnenstad. De keuze voor het initiatief van “De Basis” is het resultaat van een lang en zorgvuldig proces om een aansprekende nieuwe invulling voor het gebouw te vinden.

1.2 Meerwaarde voor de stad

De locatie aan de kop van de Luttekestraat maakt deel uit van één van de entrees tot de binnenstad. Door hier samen met de initiatiefnemers en de stedenbouwkundige van de gemeente Zwolle invulling aan te geven wordt bijgedragen aan een aantrekkelijke entree van de binnenstad. Naast het realiseren van een restaurant en een hostel biedt het plan ook voldoende ruimte voor culturele activiteiten.

Datum 30 april 2021

3.1 *Duurzame herbestemming*

Door te investeren in verduurzaming, het uitvoeren van uitgesteld onderhoud en het aanpassen van het gebouw voor een nieuwe functie blijft het gebouw bewaard voor de toekomst. En krijgt het een duurzame herbestemming voor de lange termijn met een meerwaarde voor de directe omgeving en de binnenstad.

3.2 *Voorbeeldfunctie energietransitie*

Gezamenlijk moet invulling gegeven worden aan de energietransitie om de doelstellingen te kunnen behalen. Een functiewijziging en grootschalig onderhoud is het momentum om de verduurzamingsmaatregelen mee te nemen en optimaal te integreren. De Gemeente Zwolle heeft hierin een voorbeeldfunctie en kan actief uitdragen hoe invulling wordt gegeven aan de verduurzaming van haar eigen vastgoed.

Risico's

1. De investering voor de functionele aanpassingen aan het gebouw kunnen in de huur worden opgevangen. Doordat de gemeente deze kosten voorfinanciert ligt het risico bij de gemeente. In het geval de huidige initiatiefnemers om wat voor reden dan ook de huur en exploitatie van het gebouw beëindigen, zal een opvolgend huurder mogelijk niet bereid zijn om het gebouw onder dezelfde voorwaarden te huren (waardoor de dekking vanuit de huur voor de kapitaallasten voor een deel zal wegvallen).
2. De raming van de investeringskosten is opgesteld op basis van het definitief ontwerp. In de geraamde bouwkosten is rekening gehouden met 10% 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. Definitieve prijszekerheid is er pas op het moment dat de aanbesteding van uitvoerende en adviserende partijen is afgerond.
3. Nadat het gebouw leeg komt te staan ter voorbereiding op de herbestemming wordt een destructief asbest onderzoek uitgevoerd. Het is mogelijk dat hierbij asbestverdachte locaties worden ontdekt die bij eerder visueel onderzoek niet zichtbaar waren. Afhankelijk van de uitkomsten van dit destructief onderzoek zullen wellicht aanvullende middelen nodig zijn.
4. Voor het realiseren van de plannen van de Basis Bar & Hostel is een bestemmingswijziging nodig en voor de exploitatie van de horeca is de realisatie van een terras van groot belang. Deze processen lopen parallel aan de kredietaanvraag en het afsluiten van de huurovereenkomst. Het risico bestaat dat deze processen niet de gewenste uitkomst hebben.
5. De huidige corona-omstandigheden kunnen gevolgen hebben voor de exploitatie van het gebouw. Omdat het nog geruime tijd duurt voor de opening van eetcafé en hostel is het op dit moment niet mogelijk om een inschatting van te maken van de consequenties van de corona-maatregelen. Hierover blijven we in gesprek met de huurder.

Datum 30 april 2021

Financiën

De totale investering bedraagt € 1.843.000,-. Om een deel van de kapitaallasten te dekken wordt er een bijdrage van € 183.000,- vanuit de reserve onderhoud toegevoegd aan de reserve dekking kapitaallasten. De overige dekking is al toegekend in de 2^{de} berap van 2020.

Communicatie

-

Vervolg

Na het formeel beschikbaar stellen van het krediet door de Raad wordt de uitvoering van de werkzaamheden gestart. Start realisatie staat gepland medio juni 2021 en de oplevering in het eerste kwartaal van 2022.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Liesbeth Borsboom