

Beslisnota voor de raad

Datum 31 oktober 2023

Openbaar

Onderwerp	Aanvullend krediet aankoop Stadsfoyer voor huisvesting maatschappelijke partners Stadshagen
Versienummer	1.5
Portefeuillehouder	H.M.M. Schuttenbeld
Informant	Eugenie Herms / Jeroen van Ettehoven / Marcel Dahoe
Afdeling	Proces-, Programma- en Projectmanagement / Vastgoed / Maatschappelijke Ontwikkeling
Telefoon	(038) 498 4084 / (038) 498 5193 / (038) 498 2643
Email	E.Herms@zwolle.nl / J.van.Ettehoven@zwolle.nl / M.Dahoe@zwolle.nl

Financiële gevolgen

Betreft doel	7.1.4 Het gemeentelijk vastgoed versterkt de maatschappelijke betrokkenheid in de wijken en stad 1.1.2. We vergroten de veerkracht van inwoners en buurten 5.3.1 We houden de brede culturele basisinfrastructuur met een gedifferentieerd en gevarieerd aanbod voor een breed publiek in stand
Begroting wijzigen	Ja
Dekking ten laste van	structurele begrotingsruimte
Bijlagen	Geheime financiële bijlage: '231012 financiële onderbouwing Stadsfoyer – geheim'

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 Aanvullend krediet van €4,1 miljoen beschikbaar te stellen voor de aankoop van de Stadsfoyer.
- 2 In te stemmen met het kwaliteitskader Stadsfoyer t.w.v. €822.000 extra wat recht doet aan de multifunctionele accommodatie.
- 3 De structurele jaarlast van €972.000 te dekken uit:
 - a. €785.000 uit huurinkomsten en bestaande begrotingsruimte Cultuurhuis Stadshagen.
 - b. €187.000 aanvullend beschikbaar te stellen en te dekken vanuit de structurele begrotingsruimte.
- 4 In te stemmen met het verhogen van het subsidieplafond van de subsidiepartners (WijZ Welzijn, Stadkamer en GGD IJsselland) zodat zij de kostprijsdekkende huur van de Stadsfoyer kunnen betalen. Deze verhoging zal kritisch worden bekeken en nooit meer bedragen dan de maximaal toegezegde dekking uit beslispunt 3.

Datum 31 oktober 2023

Toelichting op het voorstel**Inleiding**

Binnen de uitbreiding van winkelcentrum Stadshagen wordt de Stadsfoyer gerealiseerd als nieuwe maatschappelijke voorziening. Op 23 mei 2022 heeft de gemeenteraad besloten om €16 miljoen krediet beschikbaar te stellen voor de aankoop van de Stadsfoyer. De aankoop kon gedekt worden uit de bestaande exploitatie van het Cultuurhuis door middel van een kostendekkende huurprijs. Sinds het raadsbesluit is het plan van de Stadsfoyer verder uitgewerkt tot concrete indelingstekeningen met alle negen beoogde partners die gebruik zullen maken van deze locatie.

De negen beoogde partners binnen de Stadsfoyer:

- Sociaal Wijkteam (SWT) – gemeentelijke afdeling
- Het Wijk Service Punt (WSP) wijkmanagement – gemeentelijke afdeling
- Stadkamer – maatschappelijke subsidie(partner)
- WijZ Welzijn – maatschappelijke subsidie(partner)
- GGD (consultatiebureau) – maatschappelijke subsidie(partner)
- Kindcentrum Bzzzonder – commerciële huurder
- Lidl supermarkt – commerciële partner
- Commerciële partner horeca
- IJsselheem – huurder van de zorgwoningen boven de Stadsfoyer

Relatie

Huurder van gemeente
Huurder van gemeente
Huurder van gemeente
Huurder van gemeente
Huurder van ontwikkelaar wordt met aankoop huurder van gemeente
Mede eigenaar Stadsfoyer
Huurder van (mede eigenaar) Lidl
Geen huurder enkel gebruiker Stadsfoyer

Naast concrete inrichting van ruimtes is er ook gewerkt aan het vormgeven van een gezamenlijke visie en missie. In september 2022 hebben de Stadsfoyer-partners met elkaar de visie en missie van de Stadsfoyer vastgelegd:

Wij geloven in een inclusieve samenleving waar iedereen mee kan doen, een bijdrage levert en waar mensen naar elkaar omkijken!

In de Stadsfoyer bundelen maatschappelijke en commerciële partijen hun krachten om een bruisende en gastvrije plek in het hart van Stadshagen te creëren. Samen vergroten wij het maatschappelijke rendement voor de inwoners van de wijk.

Dit is het resultaat van een intensieve samenwerking tussen de partijen waarbij niet alleen wordt gekeken naar fysieke ruimte die in het pand voor gebruikers geschikt is, maar vooral naar de meerwaarde die partners voor elkaar en voor de gezamenlijke visie kunnen betekenen. De beelden die momenteel bestaan bij de Stadsfoyer zijn door de verschillende partners in een 'filmpje [Missie Stadsfoyer](#)' vastgelegd en beschikbaar op <https://www.youtube.com/@stadsmakerszwolle5798>.

Inmiddels is er ook vanuit ieders individuele kenmerken een *perspectief op samenwerken* uitgewerkt, wat aanbevelingen heeft opgeleverd om de kwaliteiten van de partners in te zetten om te komen tot een krachtig Stadsfoyer-concept. Dit wordt nu door de partners samen verder uitgewerkt.

Datum 31 oktober 2023

Planning van de realisatie

De ontwikkelaar wil in de zomer 2024 starten met de bouw van de uitbreiding van het winkelcentrum. Deze gehele nieuwbouw bestaat naast deze maatschappelijke voorziening (Stadsfoyer) uit een parkeergarage, een commerciële plint, zorgwoningen, (sociale) huurwoningen en particuliere koopwoningen (totaal bijna 300 woningen). De bouw zal naar verwachting 2,5 jaar in beslag nemen waarmee de Stadsfoyer begin 2027 zal worden opgeleverd. Voor de start van de voorbereidingsfase voor de uitvoering zal er een koop-/aanneemovereenkomst moeten worden gesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente voor afname zekerheid. Hiervoor is voldoende krediet noodzakelijk, waar het huidige krediet niet toereikend is.

Stijgende kosten

Sinds mei 2022 is er veel gebeurd in de bouwsector, mede door de oorlog in Oekraïne. Met name de prijzen van materialen zijn extreem gestegen en kennen een sterke fluctuatie in prijsverloop. Ook hebben we te maken met hoge inflatie en loonkostenstijging. Over deze ontwikkelingen is de raad op 21 november 2022 geïnformeerd middels: *'beslisnota raad Handelingsperspectief extreme prijsstijgingen 2023'*. Daarnaast is er sprake van uitloop van de nieuwbouw. Tenslotte heeft ook een verdere gedetailleerdere uitwerking van de afbouw van de Stadsfoyer plaatsgevonden. Deze ontwikkelingen samen betekent dat het beschikbaar gestelde krediet van €16 miljoen niet meer toereikend is.

Begin 2022 was voor ogen dat de ontwikkelaar zou starten met de bouw. Daardoor was duidelijkheid over de beschikbaarheid van het investeringskrediet vanuit de gemeente nodig, om tijdig contractuele afspraken vast te kunnen leggen. Doordat de kosten voor de nieuwbouw zijn gestegen hebben we onderzocht welke mogelijkheden er zijn om de overschrijding van het investeringskrediet te voorkomen, danwel zo veel mogelijk te beperken. We hebben kritisch gekeken naar mogelijkheden om minder m² te kopen, maar wanneer we het beoogde gebruik van de Stadsfoyer voor ogen houden is het niet mogelijk om met minder m² wel de beoogde wijkbewoners naar de Stadsfoyer te trekken. Ook is er gekeken welke mogelijkheden er zijn om de prijs van de nieuwbouw te verlagen, maar er zal aan de nieuwbouweisen moeten worden voldaan (vergunningseis) binnen de kaders die de gemeente heeft gesteld in de uitvraag van de uitbreiding winkelcentrum.

Beoogd effect

Het verkrijgen van noodzakelijk aanvullend krediet waarmee een ontmoetingsplek voor de wijk waar maatschappelijke en commerciële partners elkaar versterken om maatschappelijke waarde toe te voegen voor alle doelgroepen, als toekomstbestendige kwaliteitsimpuls voor Stadshagen wordt gefaciliteerd.

Argumenten

1.1 Het huisvesten van samenwerkende maatschappelijke partners in een daarvoor ontworpen maatschappelijke voorziening draagt bij aan de kwaliteitsimpuls voor voorzieningen en daarmee het ondersteuningsaanbod in de wijk.

Voor zowel kinderen, volwassenen als ouderen, maar ook statushouders en psychisch kwetsbaren zijn er mogelijkheden om sociale contacten en daginvulling te hebben. Er zijn inlooplekken en aanbod van sportieve, culturele en welzijnsactiviteiten en ruimte voor ontmoeten van buurt- en lotgenoten. Welzijnswerkers zijn proactief in de wijk om escalatie of eenzaamheid te voorkomen, maar ook om te helpen bij persoonlijke ontwikkeling. Samen zorgen voor een inclusieve stad waarin iedereen mee kan doen, een stad die gelijke kansen en bestaanszekerheid biedt. De ontwikkeling van de Stadsfoyer sluit

Datum 31 oktober 2023

aan op het Programma Maatschappelijke Voorzieningen. De centrale plek in het nieuwe winkelgebied en koppeling van de maatschappelijke functies aan andere (commerciële) functies zorgt voor een lagere drempel voor het gebruik van de maatschappelijke voorzieningen. Ook dit geeft de wijk een impuls in vergelijking met de huidige situatie.

1.2 De intenties van huurders tot het aangaan van een huurovereenkomst met de gemeente zijn vastgelegd voordat er een contract is tussen de gemeente en ontwikkelaar.

Met de partijen die een huurovereenkomst afsluiten met de gemeente vindt momenteel afstemming plaats over de uitwerking van deze overeenkomst. Naast de individuele ruimten die wordt gehuurd tegen een kostprijsdekkende huurprijs, zijn er nog meer elementen die uitgewerkt moeten worden voordat de huurders voldoende comfort hebben om in de toekomst deze verplichtingen te kunnen dragen.

Naast de huurlasten, zijn ook andere verplichtingen als beheer & onderhoud en exploitatie voor rekening van de huurders. Mogelijk is aanvullende subsidie vanuit de gemeente nodig om de subsidiepartners in deze stijgende huisvestingslasten te ondersteunen. Het uitwerken hiervan kost tijd en zal per huurder moeten worden uitgewerkt. Uitgangspunt voor de Stadsfoyer is dat alle ruimtes (ook de multifunctionele) kostprijsdekkend verhuurd worden. Voor de verdeling van de huurlasten van de multifunctionele ruimten in de Stadsfoyer wordt momenteel een model uitgewerkt. Voor de huurders is het noodzakelijk dat zij de verplichting financieel aan moeten kunnen, voordat zij deze overeenkomst definitief kunnen sluiten. Daarom wordt er een intentieovereenkomst gesloten met de beoogde huurders waarmee duidelijk is dat wij met elkaar toewerken naar uitgewerkte en getekende huurovereenkomsten. De huur gaat voor de huurder pas in na oplevering van de Stadsfoyer (planning begin 2027). De gemeente zal niet eerder een koop-/aanneemovereenkomst sluiten met de ontwikkelaar dan dat deze intentieovereenkomsten zijn ondertekend. Hiermee wenst de gemeente van de huurders comfort te hebben dat er niet voor leegstand gebouwd wordt.

1.3 Er moet duidelijkheid komen voor zowel de ontwikkelaar op afname zekerheid, als voor de huurders dat zij naar de Stadsfoyer kunnen na realisatie.

Momenteel wordt gewerkt aan een koop-/aanneemovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Zonder ondertekende koop-/aanneemovereenkomst is er geen afnamezekerheid voor de ontwikkelaar van de Stadsfoyer, waardoor het voor de ontwikkelaar niet realistisch is om te starten met de bouw.

Ook voor de huurders die afgelopen twee jaar veel tijd en energie hebben gestopt in het uitwerken van het Stadsfoyer-concept is er zonder ondertekende koop-/aanneemovereenkomst geen zekerheid dat die er gaat komen. Een getekende koop-/aanneemovereenkomst hebben wij als gemeente ook nodig om de huurovereenkomsten met de huurders te kunnen sluiten.

Daarom is het noodzakelijk dat er voor het einde van dit jaar 2023 een koop-/aanneemovereenkomst wordt gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar, waarvoor gevraagd aanvullend krediet noodzakelijk is.

1.4 Afgelopen twee jaar is het ontwerp van de Stadsfoyer verder uitgewerkt waarbij de bijbehorende kwaliteit van het gebouw en de daaraan verbonden financiële consequenties duidelijk is geworden.

Het investeringskrediet van €16 miljoen (dat met raadsbesluit 20220523-7 beschikbaar is gesteld) was gebaseerd op de financiële gegevens van maart 2021. Inmiddels blijkt dat de aankoop duurder is geworden, om de volgende redenen:

Datum 31 oktober 2023

1.4.1 Stijging van bouwkosten

Bij de kredietaanvraag van €16 miljoen is destijds rekening gehouden met een indexering van de bouwkosten tot start bouw van 7%. De bouwkosten en loonkosten zijn in 2022 sterker gestegen dan geprognotiseerd. Belangrijke oorzaken zijn onder andere de ontwikkelingen in de bouwwereld, met als belangrijkste oorzaak de oorlog in Oekraïne.

1.4.2 Uitloop planning

De start van de bouw is uitgesteld in afwachting van onder andere het verkrijgen van de nodige vergunningen. Dit heeft als gevolg dat de bouwkosten over een langere periode geïndexeerd moeten worden. Dit resulteert tot een hogere aankoopprijs.

1.4.3 Meer duidelijkheid over het inbouwpakket

In het afgelopen jaar is meer duidelijk geworden over het ruimtelijke en functioneel kwaliteitsniveau van het inbouwpakket. Het heeft geleid tot een concretere uitwerking van het inbouwpakket, gebaseerd op indelingsplattegronden. Hierdoor is het mogelijk om de investeringskosten van het inbouwpakket beter te ramen.

1.4.4 Afwerking algemene / multifunctionele ruimten in het gebouw

Het is belangrijk te realiseren dat een deel van de Stadsfoyer 'algemene/ multifunctionele ruimten' zijn. Voorzien wordt dat de huurlasten van deze ruimtes (kostprijsdekkend) door de huurders betaald gaan worden. De gemeente neemt als eigenaar de inrichtingskosten (eenmalig) voor zijn rekening, als onderdeel van het afbouwpakket. Hierbij valt te denken aan kostbare elementen als vouwwanden die de flexibiliteit en het multifunctionele gebruik van de locatie voor de diverse doeleinden geschikt maakt.

1.5 Externe toetsing op marktconformiteit, prijsstijgingen en kwaliteit heeft plaatsgevonden.

De aanbieder van de ontwikkelaar is zowel op gebouwkwaliteit als op prijsniveau getoetst door een onafhankelijke bouwkostendeskundige in opdracht van de gemeente. Uit dit onderzoek blijkt dat de prijs die wordt gevraagd marktconform is. De gebouwkwaliteit (incl de post €822.000) voldoet aan de kwaliteitskaders van huisvesting dat de gemeente stelt aan een dergelijk gebouw.

2.1 Goed kwaliteitskader voor de multifunctionele accommodatie Stadsfoyer

De afgelopen periode is gewerkt aan het opstellen van een kwaliteitskader voor de Stadsfoyer. Hierin staan basis vereisten opgenomen waaraan het gebouw moet voldoen op het gebied van o.a. binnenklimaat, licht, akoestiek, indelingsflexibiliteit. Met dit kwaliteitskader zorgen wij voor een acceptabel kwaliteitsniveau t.o.v. het basis bouwbesluit.

2.2 Gezond gebouw heeft positief effect op het wel behagen van medewerkers en bezoekers.

Er wordt ingezet op een gebouw waar het goed verblijven (werken en/of bezoeken) is. De afwerking moet passend zijn bij een maatschappelijke functie en toekomstbestendig. Het binnenklimaat moet voldoen aan de gestelde normen en voldoende comfort voor de gebruikers bieden, waardoor klachten in de toekomst zoveel als mogelijk worden voorkomen. Hierbij hebben we een kwaliteitsklasse 'Gezonde kantoren - klasse B' vastgelegd. Dit is standaard voor nieuw te realiseren Multi-Functionele Accommodaties of -Centra (MFA's/ MFC's).

Datum 31 oktober 2023

2.3 Een multifunctionele accommodatie kan meebewegen met veranderende behoefte

Basis bouwbesluit zou bij oplevering kunnen worden uitgedrukt in een voldoende o.b.v. de huidige indelingsplattegrond. Dat maakt dat wijzigingen in gebruik (zoals andere indeling) ertoe kunnen leiden dat het niet meer voldoet, omdat ruimtes anders worden gebruikt in de praktijk dan waarvoor ze (in de ontwerpfase) zijn ontworpen.

De Stadsfoyer is beoogd een bruisende en levendige plek te zijn en daarmee is het realistisch dat de plekken in het gebouw de komende jaren op een andere manier worden gebruikt dan we nu kunnen vastleggen. Daarvoor is voldoende luchtkwaliteit in het hele gebouw en flexibele indeling van wanden nodig. Op deze manier wordt er in basis een goed gebouw gerealiseerd wat voorkomt dat er in de jaren na ingebruikname dure ingrepen moeten plaatsvinden om te blijven aansluiten op deze ontwikkelingen.

2.4 De aanvullende investering kost per jaar €32.000,-

Het is belangrijk te realiseren dat wijzigingen en verbeteringen in een bestaand gebouw dat in gebruik is, vele malen duurder is dan wanneer deze tijdens de realisatie worden meegenomen. De eenmalige investering (€822.000,-) die dit kwaliteitskader extra vraagt, heeft slechts een effect op de jaarlijkse dekking van €32.000,-.

3.1 Dekking van het investeringskrediet vanuit een kostprijsdekkende huurprijs wordt geborgd.

Conform beleidskader vastgoed brengt de gemeente aan de huurders een kostprijsdekkende huurprijs in rekening. Dit betekent dat binnen de exploitatie van de Stadsfoyer, alle kosten die de gemeente moet maken om dit gebouw in eigendom te hebben, wordt gedekt vanuit huurinkomsten. Voor onze eigen subsidie partners waar compensatie nodig is voor hun stijgende huurlasten is dekking op subsidie nodig.

3.2 Verhoging (huisvestings-)subsidie voor partners is noodzakelijk.

De kostprijsdekkende huurprijs voor de Stadsfoyer zal voor huurders betekenen dat zij hogere huisvestingslasten gaan krijgen. Veel huurders hebben aangegeven dit niet meer te kunnen betalen. Het mogelijk maken van de ontwikkeling betekent dat aanvullende subsidie van de gemeente noodzakelijk is. Dit kan een gebouwgebonden subsidie zijn, maar ook een huurdersafhankelijke subsidie is mogelijk.

3.3 Het deel van de kostprijsdekkende huurprijs voor de Stadsfoyer die huurders niet kunnen betalen, te dekken vanuit het restant binnen de exploitatie van het Cultuurhuis.

Veel toekomstige huurders van de Stadsfoyer, zijn op dit moment ook al huurders van de gemeente in het Cultuurhuis. Voorgesteld wordt om de aanwezige huisvestingsbudgetten van het Cultuurhuis, aan te wenden ter dekking van de toekomstige huisvestingslasten van de Stadsfoyer.

Binnen dit budget is nog €300.000 financiële ruimte beschikbaar dat aangewend kan worden als (huisvestings-)subsidie wanneer nodig. Aan huurinkomsten en gebruikersvergoedingen wordt €485.000 ontvangen, wat totaal €785.000 maakt.

3.4 Het deel van de kostprijsdekkende huurprijs voor de Stadsfoyer die huurders niet kunnen betalen en niet gedekt kan worden uit het restant van de exploitatie van het Cultuurhuis, te dekken vanuit de structurele begrotingsruimte.

De huisvestingslasten van €187.000 te dekken vanuit de structurele begroting. Dit bedrag is niet beschikbaar binnen de huidige begroting van de Stadsfoyer en past niet binnen de exploitatie van de maatschappelijke partners.

Datum 31 oktober 2023

3.5 Door stijging rekenrente is aanvullende dekking nodig.

Tentijde van het eerdere raadsvoorstel was de rekenrente 0,9%. Inmiddels moet er gerekend worden met een rekenrente van 2%. Met deze aanvullende kredietaanvraag, is er ook de opgave ontstaan om de huidige rekenrente toe te passen op de initiële kredietaanvragen.

4.1 Mogelijkheid te bieden om subsidies op te hogen voor ingang huurovereenkomst Stadsfoyer voor haalbaar maken exploitatie subsidie partners.

Door dekking beschikbaar te hebben voor onze subsidiepartners WijZ Welzijn, Stadkamer en GGD IJsselland, kan subsidie worden verhoogd voor ingang van de nieuwe huurovereenkomst Stadsfoyer, om de stijgende huurlasten te kunnen ondervangen. Er zal worden gekeken naar de totale stijging van de exploitatielasten van de partners in de Stadsfoyer. Mogelijk zijn er immers door samenwerking in de Stadsfoyer ook financiële voordelen voor onze partners. Met de beschikbare dekking bij beslispunt 3 zijn in iedergeval de middelen beschikbaar om het deel huurstijging (wanneer nodig) te ondervangen door een stijging van de subsidie vanuit de gemeente.

Risico's

1.1 Huurder is niet bereid tot sluiten intentieovereenkomst tot aangaan huurovereenkomst

Wanneer één of meerdere huurders besluiten de intentieovereenkomst tot het aangaan van een huurovereenkomst met de gemeente niet te sluiten, heeft de gemeente geen zekerheid dat de m² in de Stadsfoyer bij oplevering allemaal een huurder hebben. Mocht dit het geval zijn, dan zal er worden gezocht naar een andere huurder, en zal mogelijk tijdelijke aanvullende dekking vanuit de gemeente voor exploitatie Stadsfoyer nodig zijn.

1.2 Hogere investering door uitstel start bouw

De financiële impact is ingeschat en meegenomen bij start bouw in de zomer 2024 (start bouw volgens de meest recente planning). Het afbouwpakket zal pas worden gerealiseerd in 2026. Dan pas is het casco van de Stadsfoyer klaar om in te richten. Wanneer de start bouw vertraagd, dan worden prijsstijgingen in de bouwkosten doorbelast aan de gemeente.

Pas bij de start bouw wordt de definitieve aankoopprijs van de Stadsfoyer vastgesteld o.b.v. bouwkostenindex (in het vervolg: BdB). Hiermee wordt voorkomen dat de ontwikkelaar deze risico's nu afprijsd, maar wordt de prijs betaald die past bij onafhankelijke indexatie.

1.3 Kostenverhoging bij uitwerking interieurontwerp

Er is nog geen vastgesteld interieurontwerp. De kostenraming gaat uit van een inrichting dat binnen referentieprojecten gangbaar is. Wanneer huurders samen tot een vastgesteld interieurontwerp voor de Stadsfoyer komen, bestaat er een kans dat door maatwerk hogere kosten voor het afbouwpakket te verwachten zijn.

Om dit te voorkomen wordt de, in dit voorstel aangevraagde investering van het afbouwpakket, als een taakstellend budget meegegeven. Op die manier zullen kostenverhogende keuzes in balans moeten zijn met besparende keuzes in de afwerking. Alleen wanneer significante wijzigingen in de inrichting worden gevraagd door vernieuwende inzichten komende jaren dan zal dit mogelijk effect hebben op de investering en benodigde dekking.

Datum 31 oktober 2023

1.4 Onvoorziene hoge prijsstijgingen

Er is rekening gehouden met een bouwkosten indexering op de huidige ramingen. Mochten er extreme prijsstijgingen ontstaan de komende jaren die we momenteel niet kunnen voorzien dan zal de initiële investering verhogen als ook de benodigde dekking. Dit risico is bij het afbouwpakket groter omdat dit pas in 2026 kan worden afgeprijsd.

Financiën

Er is aanvullend krediet nodig van €4,1 miljoen voor de aankoop en afbouw van de Stadsfoyer door de gemeente. Daarnaast wordt de raad gevraagd €822.000,- te investeren in de kwaliteit van deze Multifunctionele Accommodatie. De jaarlijkse lasten zullen op basis van een berekening van de kostprijsdekkende huur bij de beoogde huurders in rekening worden gebracht. De jaarlijkse kosten bestaan uit: kapitaallasten, onderhoudskosten, eigenaarslasten en beheerskosten.

Maatschappelijke (subsidie) partners (huurders) krijgen hierdoor te maken met een stijging van huisvestingslasten ten opzichte van hun huidige huisvestingslasten in het Cultuurhuis. Bijna alle huurders hebben aangegeven deze stijging niet te kunnen betalen. Voorzien wordt dat er vanuit de gemeente (huisvestings-)subsidie nodig is om de ontwikkeling van de Stadsfoyer mogelijk te maken. Dit kan een gebouwgebonden subsidie zijn, of een huurdersafhankelijke subsidie.

In de Stadsfoyer verwachten we €485.000 aan huur en gebruikersvergoeding te ontvangen. Daarnaast valt ten op zichte van de huidige begroting €300.000 vrij aan lasten vanuit huidige exploitatie Cultuurhuis die we als dekking inzetten voor de Stadsfoyer. Tenslotte zal er nog €187.000 aanvullend vrijgemaakt moeten worden vanuit de structurele begroting. Bij de voorbereiding van het bestedingsvoorstel begroting 2024 was deze dekking nog niet bekend. Daarom is opgenomen om de resterende structurele ruimte in de begroting niet te bestemmen om hiervan oa. deze stijging vanuit de Stadsfoyer mee te kunnen dekken. Dit bedrag van €187.000 kan eventueel ingezet worden als subsidie ter compensatie van de huurstijging bij maatschappelijke partners. De stijging van de subsidie zal nooit meer worden dan de aanvullende dekking binnen beslispunt 3.

Communicatie

Met de negen betrokken partners is gekomen tot een indelingsplattegrond van de Stadsfoyer waarin de vijf huurders vanuit het Cultuurhuis elk hun eigen ruimtes toegewezen hebben gekregen. Ook is er een gezamenlijke ruimte opgenomen die flexibel ingezet kan worden voor uiteenlopende activiteiten voor de diverse doelgroepen in de wijk vanuit de verschillende partners.

De negen partners hebben met elkaar de missie en visie vastgesteld voor de Stadsfoyer die momenteel wordt doorvertaald naar concrete uitvoering.

We zijn met de eigenaar van het Cultuurhuis in gesprek over een verlenging van de huurovereenkomst van het Cultuurhuis zodat er een vloeiende overgang van het Cultuurhuis naar de Stadsfoyer zoveel mogelijk gewaarborgd kan worden voor de vijf maatschappelijke partijen.

Datum 31 oktober 2023

Vervolg

De intentiehuurovereenkomsten met de huurders zijn nu voorgelegd ter ondertekening. Na instemming van de gemeenteraad op dit voorstel, zal met de ontwikkelaar over worden gegaan tot de laatste onderhandelingen, wat moet leiden tot het afronden en ondertekenen van een koop-/aanneemovereenkomst voor de Stadsfoyer.

Door de ontwikkelaar, en na afstemming met de negen partners, wordt er een interieurarchitect geselecteerd die binnen de visie van de Stadsfoyer, de indeling van de ruimtes concreet zal gaan uitwerken tot een (bij visie en budget) passend ontwerp.

De Stadsfoyer maakt onderdeel uit van het project Uitbreiding Winkelcentrum Stadshagen. Het ontwerptraject binnen dit project bevindt zich in een afrondende fase. De eerste vergunningen om richting realisatie te komen zijn aangevraagd en ook de aanvraag Omgevingsvergunning is aanstaande. Het bestemmingsplan voor de Uitbreiding is vastgesteld en in werking getreden. Enkele bij de Raad van State ingediende beroepen moeten nog plaatsvinden. Daarnaast wordt binnen deelproject Aanpassing Bestaand Winkelcentrum nog onderzocht of en hoe aanpassing van de openbare ruimte rond het bestaande winkelcentrum kan bijdragen aan het integraal verbeteren van de kwaliteit van 'bestaand' en 'uitbreiding' winkelcentrum. Binnenkort wordt uw raad hier nader over geïnformeerd en volgt een aanvraag voor uitvoeringsbudget.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar, met uitzondering van de geheime financiële bijlage: '231012 financiële onderbouwing Stadsfoyer – geheim'. Op grond van artikel 87 juncto 88 lid 2 Gemeentewet met een beroep op het economisch of financiële belang van de gemeente, zoals genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b van de WOO, is geheimhouding opgelegd ten aanzien van de financiële bijlage: '231012 financiële onderbouwing Stadsfoyer - geheim' tot en met oplevering van de Stadsfoyer.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer