voorstel

Zwolle

Raadsplein besluitvormend

Datum 24 oktober 2016

onderwerp	Financiele stand van zaken verkoop Diezerstraat 80-82 en herhuisvesting Stadkamer
portefeuillehouder	Jan Brink
informant	Tuinman, Anton (2460)
eenheid/afdeling	Maatschappelijke Ontwikkeling OWS

Voorgesteld besluit raad

Kennis te nemen van de financiele stand van zaken betreffende het project 'Transformatie Diezerstraat 80-82 en herhuisvesting Stadkamer' en de motie '*Optimalisatie van de extra kosten herhuisvesting Stadkamer'* als afgedaan te beschouwen.

voorstel

Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 20 september 2016

Onderwerp	Financiele stand van zaken project Diezerstaat 80-82 en herhuisvesting Stadkamer.
Versienummer	

Portefeuillehouder Jan Brink

Informant R. Eggink (projectmanager) A.B. Tuinman (financial engineer)
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling/OW
Telefoon 038 498 2460
Email r.eggink@zwolle.nl / ab.tuinman@zwolle.nl

Bijlagen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De financiele stand van zaken betreffende het project ‘Transformatie Diezerstraat 80-82 en herhuisvesting Stadkamer’ en de motie ‘*Optimalisatie van de extra kosten herhuisvesting Stadkamer’* als afgedaan te beschouwen.

Datum 20 september 2016

Inleiding
Met deze informatienota brengt ons college de gemeenteraad op de hoogte van de actuele (financiële) stand van zaken m.b.t. de verkoop en verbouwing van het voormalige pand van Stadkamer aan de Diezerstraat 80-82, de tijdelijke herhuisvesting van Stadkamer in het Stadhuis en de verbouwing van het voormalige GGD-pand aan de Zeven Alleetjes t.b.v. de huisvesting van Stadkamer aldaar. Tevens wordt aangegeven op welke wijze is voldaan aan de wens van de gemeenteraad om de extra kosten van de herhuisvesting van Stadkamer te optimaliseren (Motie 26 oktobber 2015: '*Optimalisatie van de extra kosten herhuisvesting Stadkamer'*)

Korte samenvatting van het voorafgaande:

- De gemeenteraad heeft op 30 juni 2014 besloten een krediet van € 8.970.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop en het verbouwen van het gebouwencomplex aan de Zeven Alleetjes t.b.v. de nieuwe huisvesting van Stadkamer.
- Op 26 oktober 2015 stemde de gemeenteraad in met een extra krediet voor dit project van € 4.525.000 om de kosten van de, niet eerder voorziene, sanering van astbest in het gebouw aan de Zeven Alleetjes te dekken.
- Eveneens op 26 oktober 2015 stemde de gemeenteraad in met de motie *'Optimalisatie van de extra kosten herhuisvesting Stadkamer*' waarin het College wordt opgedragen de kosten van de herhuisvesting (tijdelijk en permanent) van Stadkamer zoveel mogelijk te reduceren.
- Op 7 maart 2016 heeft het College de raad geïnformeerd over nieuwe financiële tegenvallers tijdens de verbouwing van het pand aan de Zeven Alleetjes in verband met de vondst van extra asbest (asbesthoudende kabel in binnenwanden). Dit is toegelicht aan een delegatie van de raad tijdens een werkbezoek op locatie.
- Op 4 april 2016 heeft het College de raad geïnformeerd over een onvoorziene tegenvaller bij de verkoop/verbouw van de panden Diezerstraat 80-82. Tijdens de sloop van het achter het monument in de jaren 80 gebouwde bibliotheekgebouw werd een bodemverontreiniging geconstateerd.Toegezegd is dat deze financiële tegenvaller (ca. € 100.000) opgevangen zou worden door bezuinigingen op de kosten van het totale project waardoor geen extra krediet nodig zou zijn.

Wat is er sindsdien gebeurd?

- In nauw overleg met Stadkamer is gezocht naar kostenbesparingen op de tijdelijke huisvesting in het Stadhuis. Zo is de vloerbedekking voor een belangrijk deel hergebruikt; boekenkasten zijn gehuurd in plaats van gekocht; de infobalie en de tijdschriftkasten zijn hergebruikt; de kosten voor bewegwijzering zijn geminimaliseerd; de kosten van inlevering van de boeken zijn beperkt door de inzet van Deltion en de kosten voor ICT zijn beperkt door zoveel mogelijk gebruik te maken van de al aanwezige voorzieningen. Dit heeft een flinke besparing opgeleverd (-/- € 90.000).
  Wij menen hiermee te hebben voldaan aan de motie "*Optimalisatie van de extra kosten herhuisvesting Stadkamer".* Uiteraard is tijdens de verbouwing rekening gehouden met de toekomstige verbouwing in het kader van 'Het Nieuwe Werken'. De aanpassingen zijn zodanig gedaan dat ze ook van toepassing zijn tijdens de inrichting van het Stadhuis voor Het Nieuwe Werken.

Op de uitvoeringskosten van de verbouwing van de Zeven Alleetjes is in nauw overleg met Stadkamer bezuinigd. Daarbij is zo dicht mogelijk gebleven bij het Programma van Eisen. Besparingen konden onder andere worden gevonden in de fietsenstalling voor het personeel, het weglaten van de ramen voor lichttoetreding in de kelder, geen extra daklicht, aanpassingen op de installatietechniek, andere afwerking van kolommen en wanden etc.

- Een meevaller in het project is de subsidie van de Provincie Overijssel van € 200.000 als bijdrage in de complexe functieverandering van het gebouw aan de Zeven Alleetjes. De kennis die Zwolle opdoet met deze transformatie zal gedeeld worden met andere gemeenten en ontwikkelende partijen die voor dergelijke opgaven staan. Om te kunnen voldoen aan de subsidievoorwaarden is Hogeschool Saxion ingeschakeld. De hiermee gemoeide kosten worden geraamd op € 50.000,-.

- Een andere meevaller betreft de kosten van het archeologisch onderzoek aan de Diezerstraat. Archeologisch onderzoek bleek achteraf niet vereist op basis van het naderhand ontwikkelde bouwplan voor de ook aan Dela b.v. verkochte locatie Diezerstraat 82 (-/- € 45.000).

- De ëénmalige bijdrage van de gemeente aan de inrichtingskosten van Stadkamer is in juni van dit jaar bepaald op € 300.000 i.p.v. de € 350.000 die hiervoor met het raadsbesluit van 26 oktober 2015 beschikbaar was gesteld.

De structurele lasten worden opgenomen in de begroting 2017. De verkoopopbrengsten van Diezerstraat 80 en 82 worden ingezet om op onderdelen versneld af te schrijven. Hiermee kunnen de structurele lasten van het project worden opgevangen.(Deze systematiek is conform raadsbesluit verkoop Diezerstraat 80-82 en herhuisvesing Stadkamer juni 2014).

Conclusie

De financiële consequenties van de extra asbestsanering (asbesthoudende kabel in binnenwanden) aan de Zeven Alleetjes en de bodemverontreiniging aan de Diezerstraat kunnen worden opgevangen door optimalisaties, bezuinigingen en een extra subsidie van de provincie. De belangrijkste risico's in het project zijn gedekt. De door de gemeente te verrichtte werkzaamheden aan de Diezerstraat zijn afgerond en de percelen Diezerstraat 80 en 82 zijn geleverd. De asbestsanering aan de Zeven Alleetjes is afgerond en de (ver)bouwwerkzaamheden vorderen en de kosten zijn goed in beeld. Nieuwe projectrisicio's kunnen uiteraard nooit geheel worden uitgesloten maar worden niet verwacht Mochten deze zich even goed toch voordoen dan blijft het uitgangspunt dat de financiële gevolgen binnen het project moeten worden opgevangen en geen extra krediet zal worden gevraagd.

Datum 20 september 2016

Financieel (globaal):

Extra kosten

Extra asbestsanering Zeven Alleetjes (asbesthoudende kabel) :	€ 125.000
Bodemverontreiniging Diezerstraat	€ 100.000
Kosten vertraging totale project:	€ 100.000
Kosten voldoen aan subsidievoorwaarden	€ 50.000
Totaal	€ 375.000

Opbrengsten/budgetruimte

Bezuinigingen	€ 40.000
Lagere kosten tijdelijke huisvesting Stadkamer:	€ 90.000
Lagere kosten archeologisch onderzoek:	€ 45.000
Extra Provinciale subsidie ivm transformatie-opgave:	€ 200.000
Totaal	€ 375.000

**alleen de grootste afwijkingen zijn meegenomen en de bedragen zijn afgerond. Reguliere afwijkingen in een project zoals prijs- en hoeveelheid verschillen (p,q) zijn buiten beschouwing gelaten*.

Kernboodschap

De raad te informeren over de financiele stand van zaken van het project 'Diezerstraat 80-82 en herhuisvesting Stadkamer' en de motie 'Optimalisatie van de extra kosten herhuisvesting Stadkamer' als afgedaan beschouwen.

Consequenties

N.v.t.

Communicatie

N.v.t.

Vervolg

De financiele gevolgen te verwerken in de Berap 2 2016.

Openbaarheid

Deze nota is openbaar

Datum 20 september 2016

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris

besluit

Zwolle

Jaargang

Onderwerp Financiele stand van zaken verkoop Diezerstraat 80-82 en herhuisvesting
Stadkamer

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 04-10-2016

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 24 oktober 2016,

de voorzitter,

de griffier,