

## Raadsplein besluitvormend

Datum 21 september 2015

onderwerp           Aanpassing eerste verdieping Cultuurhuis  
portefeuillehouder   Rene de Heer  
informant            Drielen, PA van (Peter) 4063  
eenheid/afdeling    Ontwikkeling OWV

### Voorgesteld besluit raad

#### De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen met de verbouwing van de eerste verdieping van het Cultuurhuis.
2. De benoemde investering à € 220.000,- inclusief BTW beschikbaar te stellen en te dekken door de extra te genereren huuropbrengsten.



## Beslisnota voor de raad

Datum 31 augustus 2015

Onderwerp Aanpassing eerste verdieping Cultuurhuis  
Versienummer 1.0.

Portefeuillehouder René de Heer  
Informant Peter van Drielen/ Gea Velthuis  
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / OWV  
Telefoon (038) 498 4063  
Email P.van.Drielen@zwolle.nl

Bijlagen  
N.v.t.

### De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. In te stemmen met de verbouwing van de eerste verdieping van het Cultuurhuis.
2. De benoemde investering à € 220.000,- inclusief BTW beschikbaar te stellen en te dekken door de extra te genereren huuropbrengsten.



Datum 31 augustus 2015

## Inleiding

In juni van dit jaar is uw raad geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkelingen rondom het Cultuurhuis Stadshagen en De Verbinding. Samenvattend is het gemeentelijke voornemen de huidige huurders van De Verbinding te verplaatsen naar het Cultuurhuis, waarna de achterblijvende tijdelijke units in eerstgenoemde accommodatie kunnen worden aangewend voor alternatieve doeleinden (met als eerste denkrichting tijdelijke bewoning). Om dit alles mogelijk te maken hebben we als gemeente het eigendom van Icare in De Verbinding overgenomen.

Het sociaal wijkteam is reeds verhuisd naar het Cultuurhuis. Deze inpassing is zonder verbouwing vormgegeven. De verplaatsing van het consultatiebureau van de GGD naar een deel de eerste verdieping van het Cultuurhuis vergt wel de nodige aanpassingen aan het gebouw. Concreet dienen de aanwezige ruimten opnieuw te worden gecompartmenteerd door plaatsing van nieuwe wanden en zijn aanpassingen aan de installaties en sanitair noodzakelijk om het gebruik door de GGD mogelijk te maken. Met de GGD wordt een tienjarige huurovereenkomst gesloten, met als beoogd startmoment 1 januari 2016. Mochten wij als gemeente in de periode tot 2026 de functie consultatiebureau bij een andere partij beleggen, dan wordt de huurovereenkomst door middel van een in de plaats stelling overgenomen door de nieuwe contractpartij.

## Beoogd effect

Verbouwing van een deel van de eerste verdieping van het Cultuurhuis, zodat de desbetreffende ruimten geschikt zijn voor verhuur aan de GGD en gebruik door het consultatiebureau van deze organisatie.

## Argumenten

### *1.1. Vestiging van het consultatiebureau resulteert in herinvulling van leegstand*

Door de verplaatsing van het consultatiebureau van de GGD naar het Cultuurhuis wordt de leegstand in deze accommodatie substantieel gereduceerd. Dit komt niet alleen de levendigheid in dit gebouw ten goede; het resulteert tevens in goede permanente huisvesting voor een belangrijke maatschappelijke partner in Stadshagen.

### *1.2. De exploitatie van het Cultuurhuis verbetert aanzienlijk*

Vestiging van de GGD (en het sociaal wijkteam) in het Cultuurhuis heeft een positief effect op de exploitatie van het gebouw. Verhuur leidt tot nieuwe inkomsten. Hierdoor verbetert tevens het Resultaat Verhuurde Panden structureel.

### *1.3. Verbouwing maakt vestiging van het consultatiebureau mogelijk*

De beoogde ruimten voor het consultatiebureau zijn op dit ongeschikt voor vestiging van een consultatiebureau. Er moet een andere indeling worden gecreëerd om tegemoet te komen aan de (wettelijke) ruimtelijke eisen die worden gesteld aan een consultatiebureau. Concreet wordt er door het aanbrengen van wanden een nieuwe ruimtelijke indeling van de ruimten gerealiseerd. Hierdoor moeten ook de installaties worden aangepast. Tot slot moet er in de directe nabijheid van het consultatiebureau een nieuwe toiletgroep worden gerealiseerd.

### *2.1. De investering en bijbehorende kapitaallast wordt gedekt door de extra huuropbrengsten*

De beoogde verbouwing vergt een totaalinvestering (bouwkundig, installatiewerk en projectkosten) van € 220.000,- inclusief BTW. De kapitaallast die voortvloeit uit deze investering wordt gedekt door de huuropbrengst vanuit de GGD.

Datum 31 augustus 2015

### **Risico's**

Naast de reguliere projectrisico's (overschrijding budget en uitloop planning) zijn er geen specifieke andere risico's. Het managen van deze risico's maakt onderdeel uit van onze (standaard)projectaanpak.

### **Financiën**

De investering van € 220.000,- inclusief BTW leidt tot een kapitaallast van € 29.700,- in jaar 1 (lineair, 3,5%, 10 jaar). Verhuur aan de GGD leidt tot een inkomst van € 68.000,-. Dit is een all-in bedrag: inclusief een bijdrage aan de beheer- en servicelasten. Per saldo leidt dit tot een verbetering van het Resultaat Verhuurde Panden van circa € 38.000,- in jaar 1. Als gevolg van de lineaire afschrijving wordt het resultaat gaandeweg de periode van 10 jaar positiever.

### **Communicatie**

Dit voorstel is tot stand gekomen na goed overleg met de GGD en gebouweigenaar Bouwinvest. Aan Bouwinvest is goedkeuring gevraagd op de voorgestelde gebouwaanpassingen. Deze goedkeuring is verleend. Met de GGD is een huurovereenkomst gesloten, met als ontbindende voorwaarde akkoord van uw raad op dit investeringsvoorstel. Tevens heeft de GGD ingestemd met het voorgelegde Programma van Eisen voor verbouw van de eerste verdieping van het Cultuurhuis.

### **Vervolg**

Na uw goedkeuring volgen deze vervolgstappen:

- Afronding van het aanbestedingstraject/ gunning bouwkundige en installatietechnische werkzaamheden.
- Voorbereiding van de verbouwing door de aannemers.
- Uitvoering van de verbouwing.
- Afronding en verhuizing van de GGD naar het Cultuurhuis.

We streven naar afronding van de werkzaamheden eind december. Dit zodat het consultatiebureau vanaf 1 januari 2016 operationeel is in het Cultuurhuis.

Naast voorgaande stappen willen we in het najaar ook uitwerking geven aan ons voornemen om in De Verbinding tijdelijke woonruimte te creëren. Dit vergt op de eerste plaats overleg met het Gezondheidshuis over overname van haar eigendomsdeel in De Verbinding. Daarnaast hebben we overleg met de lokale woningcorporaties en tijdelijke huisvesters over de wijze waarop tijdelijke bewoning in De Verbinding is te vormgeven c.q. organiseren.

Tot slot gaan we het gesprek aan met de initiatiefnemers van het Verbindingshuis te Stadshagen. Dit om te onderzoeken of het initiatief "Verbindingshuis" (tot 1 januari gehuisvest in de voormalige Rabobank-vestiging in Stadshagen) gehuisvest kan worden in het Cultuurhuis.

### **Openbaarheid**

Dit voorstel is openbaar.



voorstel

Zwolle

Datum 31 augustus 2015

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw R.E. Riemersma MCM, secretaris

**Besluit**

Jaargang

Onderwerp

Aanpassing eerste verdieping Cultuurhuis

De raad van de gemeente Zwolle;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders, d.d. 08-09-2015

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 21 september 2015,

de voorzitter,

de griffier,