

Beslisnota voor het college

Datum 14 december 2016

Openbaar

Openbaar

Onderwerp Brainz
Versienummer

Portefeuillehouder Ed Anker
Informant Anne-Marie Mosterman
Eenheid/Afdeling Ontwikkeling / OWV
Telefoon (038) 498 3378
Email A.Mosterman@zwolle.nl

Benodigde middelen € 87.436
Dekking t.l.v.: huurinkomsten

Parafering datumparaaf
Eenheidsmanager
Pien van der Does
Portefeuillehouder
Ed Anker

Raad
 Informatienota voor de raad
 Opinionota voor de raad
 Beslisnota voor de raad
 n.v.t.

Bijlagen

1. Schetsboek Brainz d.d. 28-10-2016
2. Businesscase Brainz d.d. 14-12-2016

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 mee te werken aan de realisatie van het CityLab Brainz in de Spoorzone
- 2 garant te staan voor 50% van de huurinkomsten voor Brainz voor 5 jaar
- 3 een investeringsbijdrage beschikbaar te stellen van € 87.436
- 4 de jaarlijkse lasten te dekken uit de huurinkomsten
- 5 de garantstelling af te dekken via de algemene concernreserve
- 6 deze wijziging in de 1^e periodieke wijziging 2017 op te nemen.
- 7 Op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet met een beroep op het financiële belang van zowel de gemeente als van de wederpartijen zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en g van de Wob, **geheimhouding** op te leggen ten aanzien van bijlage 02, de Businesscase Brainz.

Collegebesluit d.d.:

Conform

Datum 14 december 2016

- Gewijzigd
- Aangehouden
- Teruggenomen

Datum 14 december 2016

Toelichting op het voorstel

Inleiding

De Spoorzone Zwolle is in transitie. Om het huidige regime in beweging te krijgen zijn niches nodig die een alternatief bieden voor het oude denken. In de Spoorzone willen we van solitair functionerende kantoorgebouwen naar multifunctionele gebouwen waar ruimte is voor ontmoeten, verbinden en experimenteren.

In 2015 heeft de pilot Lübeckplein 68 plaatsgevonden. Deze pilot betrof het tijdelijk gebruik van de leegstaande ruimte aan het plein. De Gemeente Zwolle heeft dit samen met de Hogeschool Windesheim, Gooitske Zijlstra (stadsmaker) en met een financiële bijdrage van de provincie Overijssel opgepakt.

Conclusie van de pilot was:

- zorg dat de faciliteiten op orde zijn;
- zorg voor een adequate organisatie;
- de plek is erg geschikt voor samenwerking van onderwijs, ondernemen en overheid.

Dit gaf genoeg aanleiding voor de Hogeschool Windesheim en de Gemeente Zwolle om verder te verkennen of we de plek kunnen ontwikkelen naar een cityLab. Een Citylab is een fysieke werkplaats waar ondernemers, onderwijs en overheid samen werken aan opgaves. Daarvoor zijn we in gesprek gegaan met Citydeveloper-S om te verkennen of zij de exploitant wilden zijn van de locatie. Gezamenlijk zijn we gekomen tot het plan voor Brainz. (bijlage 1)

Beoogd effect

Brainz wordt het CityLab van de gebiedsontwikkeling in Hanzeland. De hotspot waar vanuit de verdere ontwikkeling van het gebied vorm krijgt (mix van infocentrum 2.0, projectbureau, samenwerkingsplatform, innovatie centrum, buurtcentrum, voorportaal/frontoffice, etc). Thema's zijn infra, vastgoed, mobiliteit, energie, smart/ICT, sociaal en met name cross overs tussen deze. Een permanente mix van professionals en talenten vanuit onderwijs, overheid en ondernemers werkt bij Brainz en vindt tijdens een van de vele events inspiratie en verdieping op genoemde thema's."

Argumenten

1.1 Brainz is een werkplaats die bijdraagt aan de transitie van de Spoorzone

De Spoorzone heeft behoefte aan voorbeelden welke een alternatief geven voor het oude denken. De ontwikkelingen bij Hanz en citypost zijn hier al een mooi voorbeeld van maar deze zijn vooral gericht op het huisvesten van (startende) innovatieve ondernemers. Bij Brainz gaat het voor om de koppeling van onderwijs, ondernemen en de overheid zodat door het ontmoeten en het verbinden van de opgaves ruimte ontstaat voor experimenteren. Brainz biedt een ontmoetingsplaats voor talent en ervaring, wat bijdraagt aan de transitie/transformatie van de Spoorzone.

1.2 De invulling van de locatie draagt bij aan de levendigheid van het Lubeckplein

De ruimte aan het Lubeckplein 68 bedraagt ca. 700 m² en staat al circa 15 jaar leeg. Hierdoor heeft 1 zijde van het plein geen invulling en dit is een van de redenen dat het plein ervaren wordt als dood en saai. Het toevoegen van meer horeca aan het plein is lastig, gezien de huidige markt. Brainz zorgt voor reuring en geeft de huidige ondernemers een kans voor meer omzet. (Brainz krijgt geen eigen horecafaciliteit)

Datum 14 december 2016

1.3 Door Brainz maakt Windesheim een stap richting de stad en het station.

De hogeschool Windesheim is een belangrijke partner in de stad. De school heeft nu nog de focus op de campus waardoor de school nu functioneert als stand-alone met bijv. als gevolg een enorme stroom voetgangers in de spits. Door Brainz worden de studenten vastgehouden in Hanzeland en wordt Windesheim zichtbaar vanaf het station. Daarnaast zal het samenwerken op een vaste zichtbare plek stimulerend zijn voor het gebied en de stad.

1.4 Brainz wordt een plek waar onderwijs, ondernemers en overheid samenwerken aan opgaves in de stad

In Zwolle zijn al diverse co-workingsplekken met ieder hun eigen identiteit. Bij Brainz is vooral de onderwijscomponent onderscheidend. En de mix van professionals en talenten vanuit onderwijs, overheid en ondernemers die werken aan de thema's als infra, vastgoed, mobiliteit, energie, smart/ICT, sociaal en met name cross overs tussen deze is uniek.

Risico's

Om dit niet commerciële CityLab te laten starten moet er geïnvesteerd worden in de ruimte en in de inrichting. De 3 partijen hebben samen een haalbare businesscase ontwikkeld voor Brainz. Het grootste risico zijn de huurinkomsten. Afgesproken is dat de Hogeschool Windesheim en de Gemeente Zwolle gezamenlijk dit risico willen dragen. Citydevolper-S hebben de rol van exploitant. Zij huren de locatie van de eigenaar en zorgen voor de ondersteunende organisatie. Dit vanuit een faciliterende rol. Eventuele winsten vloeien ook direct terug naar Windesheim en de gemeente.

Voor het project is een risicoscan uitgevoerd. Het risicobedrag bedraagt voor 5 jaar € 122.000. De kans dat het optreedt is 50% dus dan resteert een gewogen risico van € 61.000 (€ 12.200 per jaar). De gemeente Zwolle staat garant voor 50% van de huurinkomsten; deze garantstelling wordt afgedekt binnen de algemene concernreserve.

Financiën

In de businesscase is gerekend met de huurinkomsten van 30 werkplekken, à € 350,- per plek (excl. btw). In totaal worden 40 werkplekken gerealiseerd.

Het huurcontract wordt voor 5 jaar afgesloten met de eigenaar van het gebouw.

Hogeschool Windesheim huurt voor 5 jaar 50% van de ruimte voor diverse opleidingen.

De totale kosten voor de gemeente bedragen € 66.487 per jaar.

Deze worden afgedekt door verhuur van werkplekken (10 in 2017 en oplopend tot 18 in 2022) en door incidentele verhuur van de vergaderruimten en het auditorium.

Inmiddels zijn er toezeggingen voor ca. 10 werkplekken. (bijv. provincie Overijssel, de nieuwe Hanzeunie en de Gemeente Zwolle).

In de businesscase wordt aan de gemeente een voorinvestering gevraagd van € 87.436. Deze bijdrage wordt in 5 jaar afgeschreven. De hieruit volgende kapitaallasten worden gedekt door de huurinkomsten.

In de eerste jaren kan sprake zijn van een negatief resultaat dat weer goedge maakt wordt door positieve resultaten in de jaren erna. Deze resultaten zullen komende jaren in de jaarrekeningen verwerkt worden.

Datum 14 december 2016

De businesscase is opgenomen in bijlage 2.

De eventuele huur van werkplekken door de Gemeente Zwolle zal worden voorgelegd aan het MTZ en zullen dan ten laste komen van de bedrijfshuisvesting (Bedrijfsvoering).

Communicatie

Brainz zal gezamenlijk met de 3 partijen in de markt gezet gaan worden. De communicatie zal onder een eigen beeldmerk plaatsvinden. De Gemeente Zwolle zal daarbij als partner vermeld worden....

Vervolg

Voor de realisatie van Brainz zullen partijen een samenwerkingsovereenkomst opstellen waarin alle afspraken worden vastgelegd.

De inzet is om in week 9 2017 Brainz te openen.

Openbaarheid

Dit voorstel en bijlage 01 zijn openbaar. De businesscase in bijlage 02 zijn op grond van artikel 10 lid 2 sub b en g Wet openbaarheid van bestuur **niet openbaar**.