

Overdracht College-Raad

Datum 13 oktober 2017

onderwerp	Beantwoording motie Goudsteeg 21
portefeuillehouder	Jan Brink
informant	Tuinman, Anton (2460)
medeopstellers	
afdeling	Maatschappelijke Ontwikkeling
bijlagen	Voorstel: Informatienota motie Goudsteeg 21

Voorgesteld besluit raad

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

Beantwoording van de motie Ruimte voor experiment Stichting Goudsteeg 21.



Informatienota voor de raad

Datum 10 oktober 2017

Onderwerp	Ruimte voor experiment Stichting Goudsteeg 21
Versienummer	V0.2

Portefeuillehouder J.H. Brink

Informant AB Tuinman
Afdeling / OW
Telefoon 038 498 2460
Email AB.Tuinman@zwolle.nl
Bijlagen Geluidsrapport
Rapport brandveiligheid
Ondernemingsplan Stichting Goudsteeg 21

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

Beantwoording van de motie Ruimte voor experiment Stichting Goudsteeg 21.

Datum 10 oktober 2017

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

Op 17 mei 2016 heeft het college besloten over de verkoop van de portefeuille van 10 vastgoedobjecten. De koopovereenkomst is door beide partijen ondertekend op 31 mei 2016. Goudsteeg 19, waar Goudsteeg 21 deel van uit maakt, maakt deel uit van deze portefeuille. De koper is voornemens 36 woningen te realiseren in dit pand. Hiervoor is een aanvraag voor een omgevingsvergunning gedaan. Het ontwerpbesluit tbv deze vergunning ligt nu ter inzage.

Stichting Goudsteeg 21 is een initiatief gestart; zij organiseert concerten in de oude Muzerie (pand Goudsteeg 21). Doel daarbij is om te prikkelen en uit te dagen. De Stichting wil de inwoners van Zwolle unieke concerten brengen op deze unieke en historische locatie. Zoals uit de cultuurnota blijkt, zijn wij blij met dit soort initiatieven. Daar waar mogelijk zien we graag crossovers tussen verschillende instanties met een optimaal gebruik van bestaande voorzieningen.

De gemeenteraad heeft in een motie het college opgeroepen om de initiatiefnemers van Stichting Goudsteeg 21 te ondersteunen met het in kaart brengen van wat er nodig is om de doelstelling van het initiatief Goudsteeg 21 te behouden en te versterken. Met deze nota informeren wij over de beantwoording van deze motie.

Proces:

De afgelopen periode is het volgende proces doorlopen. Er hebben meerdere gezamenlijke gesprekken met de projectontwikkelaar, initiatiefnemers en gemeente plaatsgevonden.

Er is met de toekomstige eigenaar gesproken in hoeverre hij bereid is om af te zien van verbouw van Goudsteeg 21 tot een 9-tal appartementen. Hierdoor kunnen er 27 in plaats van 36 appartementen gerealiseerd worden. Met Stichting Goudsteeg 21 kan dan een meerjarige huursituatie ontstaan, waarbij de Stichting haar initiatief voor experimentele programmering kan doorzetten.

De toekomstige eigenaar is in principe bereid mee te werken aan een vaste huurrelatie met Stichting Goudsteeg 21. Voorwaarde voor de toekomstige eigenaar is dat er wel een vast huurbedrag per maand wordt betaald, welke hoger ligt dan het huidige antikraak bedrag. Omdat de toekomstige eigenaar niet hoeft te investeren in de realisatie van de 9 appartementen, heeft hij een huurprijsvastgesteld op basis van verhuur 9 appartementen minus ca. 25%. Er blijft dus wel een commerciële huurprijs over.

Gezien het verwachte intensieve gebruik van het pand aan de Goudsteeg, hebben we de Stichting gevraagd een brandveiligheid en een geluidsonderzoek te laten doen. Als gemeente hebben we deze onderzoeken gefaciliteerd om Stichting Goudsteeg 21 in staat te stellen hun verzoek aan de gemeente te onderbouwen.

We hebben de Stichting gevraagd met een ondernemingsplan te komen om te toetsen in hoe verre de exploitatie aan de gevraagde huurkosten kan voldoen. Het ondernemingsplan van de Stichting gaat uit van een verdere intensivering van het aantal concerten.

Datum 10 oktober 2017

De rapporten over de brandveiligheid en het geluidsonderzoek laten de volgende uitkomsten zien:

- Brandveiligheid: om aan de eisen van brandveiligheid te voldoen zijn kleine aanpassingen nodig (rapport Minstrel d.d. 28 augustus 2017). De benodigde ingrepen zijn niet financieel vertaald. Na telefonisch onderhoud met opdrachtnemer, schat hij de investering in op ca. € 10.000.
- Geluidsnormen: om aan de eisen van geluidsnormen te voldoen waarbij het om een geluidsisolatieverbetering gaat van 20 db, heeft de onderzoeker het volgende geconcludeerd: (Het gaat hierbij dan om een box in box constructie)
'De geraamde kosten lopen hierbij in de tonnen. Wij gaan ervan uit dat het treffen van dergelijke maatregelen om zowel technische als financiële redenen niet wenselijk zijn' (bron: rapport: 'Het geluidsbureau' d.d. 21 augustus 2017, opmerking verwerkt in het rapport naar aanleiding van gesprekken tussen onderzoeker en de Stichting).
- Exploitatie: Het ondernemingsplan voorziet in een groei van omzet en inkomsten. Het exploitatietekort wordt weliswaar na een aantal jaar kleiner, maar blijft structureel € 15.000 nadelig.

Binnen Stichting Goudsteeg 21 heerste in eerste instantie grote teleurstelling over de uitkomsten van het geluidsonderzoek. De Stichting heeft aangegeven dat ze met haar initiatief stopt wanneer aan het voorgestelde Box in Box concept voldaan moet worden om de geluidsnormering te halen. De karakteristieke uitstraling van het pand gaat dan verloren. Stichting Goudsteeg 21 is niet bij de pakken neer gaan zitten, ze hebben nogmaals naar het geluidsonderzoek gekeken met het oog om de kosten van de verbouwing te verlagen. De gemeente heeft aangeboden om een secondopinion onderzoek te laten doen.

Noot: Ten tijde van het schrijven van deze nota is Stichting Goudsteeg 21 nog in gesprek met Het Geluidsbureau. Het Geluidsbureau heeft het geluidsonderzoek gedaan en ging uit van een investering van enkele tonnen. Op basis van de rapportage ziet Stichting Goudsteeg 21 kansen om het investeringsbedrag omlaag te brengen. Er wordt gesproken over een incidentele investering van € 80.000. Wanneer Stichting Goudsteeg 21 zelf bijna alle werkzaamheden voor haar rekening neemt met vrijwilligers kan het bedrag (volgens de Stichting) worden verlaagd naar € 40.000. Deze informatie is op basis van gesprekken en mail. Hiervoor is nog geen onderbouwend rapport opgeleverd. Ook wil de Stichting nog in gesprek met de projectontwikkelaar over de hoogte van de huur. Ook dit gesprek heeft nog niet plaatsgevonden. De gemeente heeft aangegeven dat ze bereid is bij dit gesprek aanwezig te zijn.

Advies:

Vanuit de gemeente kijken we positief naar het initiatief. Het initiatief zorgt voor de gewenste reuring en cultuurbeleving in de binnenstad. In het proces rondom het realiseren van dit initiatief lopen we echter tegen een aantal belemmeringen aan. Op basis van de huidige beschikbare rapporten wordt er aan de gemeente een flinke eenmalige investering gevraagd voor zowel de verbouwing / aanpassingen van het gebouw als een bijdrage van een soort 'ingroei uur'. Tevens lukt het op basis van de huidige gegevens Stichting Goudsteeg 21 niet om een sluitende exploitatie te overhandigen.

Gezien de financiële consequenties adviseren wij u dit initiatief op deze locatie niet financieel te ondersteunen. Binnen de begroting van Cultuur is niet voldoende ruimte beschikbaar voor het financieren van een investering met deze omvang of om een structurele bijdrage te leveren aan de Stichting Goudsteeg 21.

Datum 10 oktober 2017

Wel stellen wij u voor om in gesprek te blijven met Stichting Goudsteeg 21 om te kijken in hoeverre dit initiatief op een andere locatie wel kan worden voortgezet.

Kernboodschap

Op basis van de huidige gegevens geen incidentele en structurele investering te doen in de voorgestelde plannen van Stichting Goudsteeg 21. Binnen de Cultuurbegroting zijn hiervoor geen middelen beschikbaar.

Consequenties

Er komen appartementen in het voormalig Muzeriepand, Goudsteeg 21. Stichting Goudsteeg 21 kan haar initiatief niet voortzetten op deze locatie.

Communicatie

Er hebben verschillende overleggen plaatsgevonden. De initiatiefnemers hebben de houding van de gemeente als constructief en plezierig ervaren. De gemeente wilde meewerken met het initiatief met aandacht voor de haalbaarheid.

Vervolg

We blijven in gesprek met Stichting Goudsteeg 21 om te kijken of het initiatief op een andere locatie voortgezet kan worden.

Openbaarheid

Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris