

Raadsplein besluitvormend

Datum 23 april 2018

onderwerp	Afsluiting project Stadkamer/ZARA
portefeuillehouder	Rene de Heer
informant	Eggink, Ron (2007)
medeopstellers	
afdeling	Proces- Programma- en Projectmanagement
bijlagen	Voorstel: Informatienota Afsluiting project Stadkamer/ZARA

Voorgesteld besluit raad

In te stemmen met bijgaande informatienota voor de raad over de afsluiting van het project Stadkamer/ZARA met de bijbehorende financiële eindafrekening.



Informatienota voor de raad

Datum 20 februari 2018

OSAnderwerp	Afsluiting project Stadkamer/ZARA
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder J.Brink en R.de Heer

Informant R.C.Eggink
Afdeling ZWPP
Telefoon 038 498 2007
Email R.Eggink@zwolle.nl
Bijlagen n.v.t.

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De afsluiting van het project Stadkamer/ZARA met de bijbehorende financiële eindafrekening.

Datum 20 februari 2018

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

Begin 2012 werd het Ontwikkelingsprogramma Binnenstad door de gemeenteraad vastgesteld.

Eén van de actiepunten van het Ontwikkelingsprogramma heeft betrekking op de toenmalige bibliotheeklocatie aan de Diezerstraat 80.

Vervolgens is in 2012 een ambtelijk onderzoeksproces gestart naar de marktpotentie van de bibliotheeklocatie aan de Diezerstraat en naar huisvestingsscenario's voor de toekomstige verplaatste bibliotheek.

Op 25 maart 2013 besloot de gemeenteraad:

- 1 Kennis te nemen van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek Transformatie Diezerstraat 80 en herhuisvesting bibliotheek.
- 2 Onder de in dit voorstel gestelde randvoorwaarden in te stemmen:
 - 2.1 om met een marktpartij in onderhandeling te gaan over de verkoop van het voormalige provinciehuis aan de Diezerstraat 80 ten behoeve van de transformatie van dat pand tot een bovenregionale trekker en economische impuls voor de binnenstad;
 - 2.2 om op basis van een locatiestudie, met eigenaren van geschikte locaties in onderhandeling te gaan over de koop of huur daarvan, met als doel herhuisvesting en versterking van de kwaliteit van de bibliotheek.

Na dit raadsbesluit werden de vervolgwerkzaamheden projectmatig aangepakt en ging het project Stadkamer/ZARA officieel van start.

Een op voorhand interessant en uitdagend project met de beide geheel verschillende projectonderdelen en de belangrijke verbindende randvoorwaarde dat het gehele project budgettair neutraal moest verlopen.

In 2017 zijn Stadkamer en de ZARA geopend en daarmee werd het project afgerond.

Met deze nota informeren wij u over de afsluiting en de financiële eindafrekening van dit project.

Kernboodschap

Met het project is de economische impuls voor de Diezerstraat en de kwalitatievere huisvesting van Stadkamer geresliseerd binnen het bijgestelde financiële kader.

Verloop project

Op 20 april 2017 werd Stadkamer officieel geopend door Z.K.H. Prinses Laurentien, zie ook onderstaand bedankje.

Datum 20 februari 2018

Geachte relatie,

Afgelopen donderdag heeft Hare Koninklijke Hoogheid Prinses Laurentien Stadkamer geopend. Wij willen u bedanken voor uw komst en/of belangstelling voor dit bijzondere moment.

Het was wat ons betreft een prachtige dag waar wij met veel plezier op terugkijken. Bent u nieuwsgierig naar de foto's van de opening? Bekijk die dan [hier](#).

We zien u graag snel weer in Stadkamer Centrum.

Met vriendelijke groet,

Astrid Vrolijk – de Mooij
Directeur Bestuurder Stadkamer



De aan de Diezerstraat gevestigde ZARA en ZARA Home openen op 17 augustus 2017 midden in de zomervakantie. Het winkelbedrijf koos er voor dit zonder extra vertoon te doen.



Datum 20 februari 2018

Tussen de start van het project in 2013 en de ingebruikname van Stadkamer en ZARA in 2017 is veel gebeurd met als meest bijzonder feit de grote onverwachte asbestvondst in 2015 in de van de GGD gekochte panden aan de Zeven Alleetjes. De gevolgen bleken verstrekkend.

Waar voor de asbestvondst de verwachting nog was dat het project budgettair neutraal kon verlopen was de realiteit met de vondst direct totaal anders.

Er bleek een fors extra krediet noodzakelijk van in totaal € 4.525.000,- en uw raad droeg met een motie het door Lysias in 2015/2016 uitgevoerde onderzoek op.

Interessante maar soms ook verrassende en lastige onderdelen in het project waren:

1. Het vinden van de bovenregionale trekker als economische impuls en de verkoop van de panden Diezerstraat 80/82 aan DELA Vastgoed bv met de daarbij behorende waardebeoordeling.
2. De keus van de locatie voor de nieuwe bibliotheek.
3. Het bouwplan tot verbouw van het rijksmonument aan de Diezerstraat tot winkelruimte, dat gevoelig lag bij Rijksdienst, de monumenten-/welstandscommissie en de Vereniging Vrienden van de Stadskern Zwolle.
4. Bezuinigingsslagen die moesten worden doorgevoerd op het bouwplan voor Stadkamer.
5. De tijdelijke huisvesting van Stadkamer in het Stadhuis.
6. Een onverwachte bodemverontreiniging aan de Diezerstraat die bleek bij de sloopwerkzaamheden.
7. Een langdurig en moeizaam overleg over de financiële gevolgen van de asbestvondst met de GGD. Een onafhankelijk bemiddelaar zorgde voor een doorbraak.
8. De lastig uitvoerbare sloop en nieuwbouw t.b.v. de nieuwe ZARA winkelruimten aan de zijde van de Spoelstraat en
9. Een financieel vergelijk met DELA Vastgoed bv n.a.v. de andere levering van het verkochte aan de Diezerstraat dan contractueel voorzien/bepaalt.

ZARA heeft zich meer dan tevreden getoond over de omzetontwikkeling. Dit bevestigt het beeld dat de beoogde economische impuls in de Diezerstraat is gerealiseerd. Bezoekersaantallen zijn nog niet recent gemeten. Dat gaat nog plaatsvinden. Wel is onze waarneming dat er in dit deel van de Diezerstraat geen leegstand is, een grotere diversiteit in winkelaanbod is ontstaan en ondernemers zich tevreden tonen.

Stadkamer is genomineerd voor "Beste bibliotheek van Nederland". Op 20 maart 2018 wordt bekend gemaakt welke van de zes genomineerde bibliotheken verkozen wordt tot de beste.

Daarmee mag worden geconcludeerd dat het met het project beoogde resultaat is behaald.

Datum 20 februari 2018

Financieel resultaat

Oorspronkelijk beschikbaar krediet	€ 8.970.000
Aanvullend extra krediet (asbest ca.)	€ 4.525.000
Totaal krediet	€ 13.495.000
Nadelig resultaat aanpassing Diezerstraat 80/82 (bodemverontreiniging, tijdelijke huisvesting in Stadhuis, asbest, verrekening DELA etc.)	€ -259.738
Voordelig verkoopresultaat Diezerstraat 80/82	€ 102.030
Nadelig resultaat verbouw resultaat Zeven Alleetjes (Incl. afdracht beeldende kunst, meerwerk etc.)	€ -7.033
Voordelig resultaat inkomsten Zeven Alleetjes (Subsidie Provincie, verrekening met GGD etc.)	€ 881.007
Afdracht indexatie uitgestelde verbouwing Stadhuis	€ -114.000
Positief resultaat (vrijval Berap 2 2017)	€ 602.266

Het positief eindresultaat van ruim € 600.000,- is in de Rekening 2017 (gemeld bij Berap 2) meegenomen.

Dit positieve resultaat dient te worden afgezet tegen de extra kredietverstrekking van € 4.525.000 waarvan een bedrag van € 1.755.000 uit de algemene middelen is gedekt.

Met het positieve eindresultaat van ruim 6 ton is de bijdrage uit de algemene middelen teruggebracht naar € 1.155.000.

Openbaarheid

Deze informatienota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



Jaargang

Kenmerk

43548

Onderwerp

Afsluiting project Stadkamer/ZARA

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 06-03-2018

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 23 april 2018,

de voorzitter,

de griffier,