

Raadsplein besluitvormend

Datum 1 oktober 2018

onderwerp	Herbestemming Statenzaalcomplex
portefeuillehouder	René de Heer
informant	Kruif, Karlijn de
medeopstellers	Douwsma, Suzanne (2489)
afdeling	Proces- Programma- en Projectmanagement
bijlagen	Voorstel: Informatienota herbestemming Statenzaalcomplex

Voorgesteld besluit raad

kennis te nemen van:

1. het plan van aanpak betreffende de herbestemming van het Statenzaalcomplex.

Informatienota voor de raad

Datum 28 augustus 2018

Onderwerp	Herbestemming Statenzaalcomplex
Versienummer	V1.0

Portefeuillehouder Rene de Heer

Informant K. de Kruif
Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement / ZWPP
Telefoon 06 53700681
Email K.de.Kruif@zwolle.nl
Bijlagen geen

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. het plan van aanpak betreffende de herbestemming van het Statenzaalcomplex.

Datum 28 augustus 2018

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

Tot 1 februari 2016 was het gebouwencomplex aan de Diezerstraat 80 inclusief het huidige Statenzaalcomplex volledig in eigendom van de gemeente. Het complex werd verhuurd aan Stadkamer die het gebruikte als centrumlocatie van de bibliotheek. Een groot deel van het pand is in 2016 door de gemeente verkocht en is in gebruik genomen door de Zara. Stadkamer heeft nog enige tijd gebruik gemaakt van het monumentale deel van het pand, het Statenzaalcomplex, maar is inmiddels verhuisd naar een andere locatie.

Het Statenzaalcomplex is op dit moment nog steeds in eigendom van de gemeente. Het complex dateert (grotendeels) uit 1898 en was ooit het Provinciehuis van de provincie Overijssel. Alle ruimten behalve het depot zijn Rijksmonumentaal. Het complex is gelegen aan Diezerstraat 80, middenin het kernwinkelgebied van Zwolle. CareX, een partij die leegstand oplost door maatschappelijk gebruik, is op dit moment verantwoordelijk voor het beheer van het complex. Verschillende (culturele) partijen maken via CareX gebruik van het complex. CareX houdt ook zelf kantoor in het pand. De bruikleenovereenkomst die met CareX is afgesloten loopt tot 31 december 2018.

Vanwege de ligging midden in het kernwinkelgebied en de betekenis van de monumentale status voor de stad is aan het kernteam Binnenstad gevraagd om de mogelijkheden te onderzoeken om, in overeenstemming met de Strategische Agenda Binnenstad (SAB) tot een gedragen definitieve invulling van het complex te komen. In deze informatienota wordt het plan van aanpak om tot een gedragen definitieve invulling te komen omschreven.

Kernboodschap

Het proces om te komen tot herbestemming van het Statenzaalcomplex is verdeeld in 3 fasen. Met het opstellen van het plan van aanpak is fase 1 afgerond.

Fase 1: Kaders en randvoorwaarden in beeld brengen - afgerond

De afgelopen maanden zijn de basisgegevens van het pand, de financiële kaders en de relevante beleidskaders inzichtelijk gemaakt. Er is geconcludeerd dat herbestemming van het Statenzaalcomplex een belangrijke bijdrage kan leveren aan de doelstellingen uit de SAB. Zo kan herbestemming van het complex erfgoed en historie (beter) zichtbaar en vindbaar maken, een impuls geven aan het aantal bezoekers aan de binnenstad en de levendigheid van de Diezerstraat versterken. Ook kan een nieuwe functie een nadrukkelijker link leggen met 'democratie', een van de drie thema's die onlosmakelijk is verbonden met de geschiedenis van Zwolle. Een voorwaarde voor herbestemming is dat trouwen in de Statenzaal mogelijk blijft.

Om inzicht te geven in de (financiële) mogelijkheden voor herbestemming is een aantal scenario's geformuleerd en uitgewerkt, variërend van maatschappelijke initiatieven tot commerciële initiatieven en een mix van beide. Voor elk scenario is door middel van een vastgoedexploitatie de financiële haalbaarheid in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat herbestemming van het Statenzaalcomplex haalbaar is. In juli jl. heeft het college dan ook besloten om het Statenzaalcomplex in eigendom te houden en te verhuren. Uitgangspunt is dat de gemeente als eigenaar de investeringen voor haar rekening neemt die redelijkerwijs aan een verhuurder zijn toe te rekenen. Zodra duidelijkheid is over de definitieve invulling, dus na afronding van fase 2, kunnen de financiële consequenties voor de begroting in beeld

Datum 28 augustus 2018

worden gebracht. Herbestemming zal de huidige exploitatiebegroting in ieder geval verbeteren, omdat de huidige gebruiker nu geen huur betaald en er dus sprake is van een behoorlijk financieel nadelige exploitatie voor de gemeente.

Fase 1 is afgesloten met het opstellen van een plan van aanpak voor fase 2.

Fase 2: Campagne en selectieprocedure

In fase 2 wordt uitvoering gegeven aan het plan van aanpak. Omdat het Statenzaalcomplex betekenis heeft voor veel bewoners van Zwolle kiezen we voor een moderne benadering gericht op het activeren van de omgeving, het stimuleren van ondernemerschap en het samen investeren in een duurzame toekomst. Dit betekent dat iedere geïnteresseerde partij initiatieven mag aandragen voor de herbestemming van het pand. Er wordt een campagne gestart om zoveel mogelijk aandacht te genereren voor de herbestemming. De campagne bestaat onder andere uit een Open Huis, een website en het inzetten van verschillende sociale media. Geïnteresseerden krijgen circa twee maanden de tijd om een plan in te dienen en kunnen in deze periode gebruik maken van een financieel adviseur die eenmalig adviseert over de financiële onderbouwing van een plan. Voorwaarde is dat het plan financieel haalbaar is, dit betekent dat de huurprijs marktconform en minimaal kostendekkend moet zijn.

Een jury, bestaande uit verschillende stakeholders in de stad, beoordeelt de initiatieven. Ambtenaren en een financieel expert van de gemeente Zwolle beoordelen de businesscases. De initiatieven worden beoordeeld op de mate waarin een initiatief van betekenis is voor de binnenstad (o.a. complex toegankelijk maken voor een breed publiek, impuls geven aan bezoekers binnenstad, erfgoed en historie beter zichtbaar maken en een link leggen met het thema 'democratie'), de mate waarin het plan realistisch is en de financiële haalbaarheid. Met het initiatief of de initiatieven die het beste heeft of hebben gescoord zal verder worden gesproken waarbij de haalbaarheid van de exploitatie nader wordt onderzocht en daar waar mogelijk geoptimaliseerd. De definitieve versie van de exploitaties van de initiatieven wordt beoordeeld. Op basis van deze beoordeling en de scores op de 'zachte' beoordelingscriteria wordt het college geadviseerd over de definitieve invulling van het Statenzaalcomplex.

Er is nadrukkelijk geen sprake van een verkooptender of competitie of iets soortgelijks. Er is gekozen voor een benadering waarin de kwaliteit en haalbaarheid van initiatieven centraal staat. Op basis daarvan wordt in nauwe samenwerking bekeken wat de beste vervolgstappen zijn.

Fase 3: ontwerp en overeenkomst

Na akkoord van het college zal een intentieovereenkomst worden gesloten met het initiatief. De werkzaamheden uit fase 3 (zoals bijvoorbeeld de mogelijke verbouw van het complex om het geschikt te maken voor hergebruik) worden verder uitgewerkt zodra duidelijkheid is over de definitieve invulling.

Consequenties

Het beoogde effect is het starten van het proces om te komen tot herbestemming van het Statenzaalcomplex passend bij de ambities zoals verwoord in de SAB.

Communicatie

De bewoners en ondernemers van de nabijgelegen woningen en winkels ontvangen tegelijkertijd met het openbaar worden van deze notitie een informatiebrief waarin we aankondigen dat we starten met

Datum 28 augustus 2018

het proces om te komen tot herbestemming van het Statenzaalcomplex. In het najaar starten we met een campagne om zoveel mogelijk bekendheid te geven aan het feit dat er initiatieven worden gezocht voor de invulling van het Statenzaalcomplex. Op basis van een marketing- en communicatieplan wordt bepaald welke middelen en platforms worden ingezet. Dit plan zal zich niet alleen richten op partijen uit Zwolle of de regio, maar ook op landelijke partijen. Onderdeel van de campagne is een Open Huis. Tijdens dit Open Huis kunnen geïnteresseerden het pand kunnen bezoeken. Dit kunnen partijen zijn die het pand mogelijk willen gaan gebruiken, maar uiteraard zijn ook omwonenden en andere geïnteresseerden van harte welkom. Het Open Huis biedt tevens kansen voor verbinding tussen partijen.

Vervolg*Fase 2*

Stap 1: Uitvraag opstellen	sept – okt 2018
Stap 2: Campagne voorbereiden	juli – okt 2018
Stap 3: Campagne lanceren en partijen verbinden	okt – dec 2018
Stap 4: Beoordeling	jan – feb 2019
Stap 5: Advies definitieve invulling naar College	feb 2019

Doorkijkje naar fase 3

Stap 6: Sluiten intentieovereenkomst	mrt – mei 2019
Vervolgstappen: afhankelijk van definitieve invulling	

Openbaarheid

Openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

de heer drs. H.J. Meijer, burgemeester

mevrouw mr. I. Geveke, secretaris



besluit

Zwolle

Jaargang

Kenmerk 44263

Onderwerp Herbestemming Statenzaalcomplex

De raad van de gemeente Zwolle;

Gelezen het voorstel van burgemeesters en wethouders, d.d. 11-09-2018

besluit:

Aldus besloten in de openbare vergadering van 1 oktober 2018,

de voorzitter,

de griffier,