

Overdracht College-Raad

Datum 7 december 2017

onderwerp Beantwoording motie ruimte voor experiment Stichting Goudsteeg 21
portefeuillehouder Jan Brink
informant Tuinman, Anton (2460)
medeopstellers
afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling
bijlagen Voorstel: Informatienota Beantwoording motie ruimte voor experiment
 Stichting Goudsteeg 21
 Bijlage: Ondernemingsplan Stichting Goudsteeg 21
 Bijlage: Bevindingen geluidsexpert gemeente

Voorgesteld besluit raad

kennis te nemen van:

De beantwoording van de motie Ruimte voor experiment Stichting Goudsteeg 21.

Informatienota voor de raad

Datum 1 december 2017

Onderwerp	Beantwoording motie ruimte voor experiment Stichting Goudsteeg 21
Versienummer	V0.2

Portefeuillehouder J.E. Brink

Informant AB Tuinman
Afdeling / OW
Telefoon 038 498 2460
Email AB.Tuinman@zwolle.nl
Bijlagen Ondernemingsplan Stichting Goudsteeg 21
Bevindingen geluidsexpert gemeente.

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

De beantwoording van de motie Ruimte voor experiment Stichting Goudsteeg 21.

Datum 1 december 2017

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Tijdens de begrotingsbehandeling d.d. 10 november 2017 heeft de gemeenteraad de motie 'Goud voor de stad' aangenomen. In deze motie roept de gemeenteraad het college op om:

1. Het definitieve voorstel (d.d. 8 november 2017) van de initiatiefnemers (Stichting Goudsteeg 21) van een advies te voorzien en aan de raad voor te leggen.
2. Daar een dekkingsvoorstel voor de gevraagde incidentele en meerjarige financiering en een nadere scan van cofinancieringsmogelijkheden bij te voegen.

Met deze nota informeren wij over de beantwoording van deze motie.

Het definitieve voorstel is door ons onderzocht en beoordeeld. Het Ondernemingsplan van Stichting Goudsteeg 21 gaat uit van een incidentele investering van de gemeente Zwolle van € 99.500 en een incidentele exploitatie subsidie van totaal € 90.971. In totaal komt de (meerjarig) incidentele investering neer op € 190.471 van de gemeente Zwolle. Daarnaast verzoeken de initiatiefnemers de gemeente om voor de komende 5 jaar garant te staan voor huurkosten, wat neerkomt op een maximaal bedrag van €312.500 (5 maal de huur á €62.500). Daarmee wordt de gemeente risicodragend voor de exploitatie van Stichting Goudsteeg 21. In het Ondernemingsplan wordt gesproken van een realistisch scenario. Men gaat in eerste instantie uit van een investering in het pand en daarna van een bijdrage in de exploitatie. Na 5 jaar wil de Stichting niet meer afhankelijk zijn van een bijdrage van de gemeente.

Het Ondernemingsplan ziet er kwalitatief goed uit, de toekomst moet uitwijzen of de aannames over verhuur en concertinkomsten uitkomen. Na beoordeling van het Ondernemingsplan resteren er wel enkele vragen cq zorgen. Om de exploitatie als Stichting sluitend te krijgen is er een intensivering van de concerten noodzakelijk. Er wordt in het plan aangegeven dat alles draait op vrijwilligers en bij een toename van het aantal concerten dit op termijn niet meer kan. Door de verbinding te zoeken met partners in de stad gaat men er vanuit dat men dit kan opvangen.

Het geluidsplan is ter beoordeling voorgelegd aan de geluidsexpert van de gemeente (zie bijlage). Uit het beoordeelde rapport blijkt dat, na het treffen van geluid reducerende maatregelen, een geluidsniveau van 90 dB(A) popmuziekspectrum in de zaal mogelijk wordt. De geluidsexpert betwijfelt of dit geluidsniveau en muziekgeluidsspectrum voldoende zijn voor het beoogde gebruik. De Stichting heeft inmiddels gesproken met een erkend aannemer op het gebied van aanpassingen voor geluidsreductie en eventuele extra te nemen maatregelen kunnen zonder meerkosten worden meegenomen.

De vergunning voor de bouw van 36 appartementen is afgegeven en onherroepelijk. De ontwikkelaar heeft nog geen overeenkomst gesloten met Stichting Goudsteeg 21 voor de verhuur van de kleine zaal met aanvullende ruimtes. Daarnaast zal mogelijk een nieuwe vergunning moeten worden afgegeven voor aanpassingen t.b.v. de geluid reducerende maatregelen.

De ontwikkelaar heeft nog gesprekken met zijn bank over mogelijkheden cq consequenties voor een eventueel gedeelde investering. Immers, wanneer het initiatief van Stichting Goudsteeg stopt, zal de ontwikkelaar alsnog gaan investeren in de verbouwing van de overige ruimtes voor 9 appartementen.

Datum 1 december 2017

Het moet voor de ontwikkelaar wel mogelijk zijn om deze constructie te financieren. Mocht deze constructie niet mogelijk zijn, dan zal de ontwikkelaar niet meewerken aan de realisatie van het initiatief.

Kernboodschap

Wij adviseren om op basis van de huidige, geactualiseerde gegevens geen financiële middelen beschikbaar te stellen voor de voorgestelde plannen van Stichting Goudsteeg 21. Zoals uit de Cultuurnota blijkt staan wij positief ten opzichte van initiatieven vanuit de stad. Met betrekking tot dit specifieke voorstel is aan initiatiefnemers verzocht om te onderzoeken hoe bestaande podia bij partner organisaties gebruikt kunnen worden. De initiatiefnemers geven aan dat bestaande podia niet voldoen aan de intieme setting en sfeer.

Ondanks een aangepast Ondernemingsplan, blijft de investering fors. Van de gemeente wordt een éénmalige investering gevraagd van € 99.500 een éénmalige exploitatiesubsidie van € 90.971 en een garantstelling voor de huurlasten voor de periode van 5 jaar. De exploitatie van Stichting Goudsteeg 21 is goed onderbouwd, maar kent een aantal onzekerheden ten aanzien van de exploitatiekosten. Tenslotte betwijfelt de geluidsexpert of de aanpassingen in het gebouw de gewenste geluidsreductie realiseren.

Advies

Zoals eerder met de raad en de initiatiefnemers is gewisseld, zijn er voldoende podia in de stad beschikbaar waar gebruik van gemaakt kan worden.

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.

Risico's

Naast de bovengenoemde exploitatie risico's is er nog het risico dat de ontwikkelaar te allen tijde het huurcontract met de initiatiefnemers kan opzeggen en alsnog de 9 appartementen bouwen. Daarnaast wordt aan de gemeente gevraagd om garant te staan voor de huurlasten voor de eerste 5 jaar daarmee loopt het maximale risico voor de gemeente op tot een bedrag van ca. €312.500 (5x €62.500).

Financiën

Binnen de begroting van Cultuur zijn geen middelen om dit initiatief te financieren. De investeringen waarin de programmabegroting niet kan voorzien, dienen gedekt te worden door of de reserve Incidentele bestedingen of door het cofinancieringsfonds. Bij een eventuele investering in de aanpassingen van Goudsteeg 21 dient een beroep te worden gedaan op de reserve Incidentele bestedingen.

Consequenties

Er komen appartementen in het voormalig Muzeriepand, Goudsteeg 19 c.a. Stichting Goudsteeg 21 kan haar initiatief niet voortzetten op deze locatie.

Communicatie

Alle betrokken partijen op de hoogte stellen en de raad informeren.

Vervolg

Datum 1 december 2017

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