voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum	6 oktober 2026
Onderwerp	Stadsfoyer Stadshagen: Collegebesluit over overeenkomsten en afhandeling van motie programmering voor jongeren in de leeftijd van 18-27 jaar
Versienummer	1
Portefeuillehouder	Gerdien Rots

Samenvatting
Binnen de uitbreiding van het winkelcentrum Stadshagen wordt de Stadsfoyer gerealiseerd als nieuwe maatschappelijke voorziening. In 2022 en 2023 heeft de gemeenteraad een krediet beschikbaar gesteld van € 20,9 miljoen voor de koop en de inrichting van de Stadsfoyer. Het college heeft besloten over de twee overeenkomsten die de gemeente wil aangaan met de ontwikkelaar: een koopovereenkomst en een realisatieovereenkomst voor de afbouw en inrichting van de Stadsfoyer. Bij de uitvoering van het vervolg zal het college ook de programmering voor jongeren in de leeftijd van 18 tot 27 jaar meenemen. Daarmee voert het college de motie van de raad uit van 18 december 2023.

De Stadsfoyer maakt onderdeel uit van de uitbreiding van het winkelcentrum Stadshagen. In de Stadsfoyer wordt een aantal maatschappelijke functies gehuisvest. Dit zijn Stadkamer, WijZ Welzijn, GGD IJsselland, Sociaal Wijkteam en Wijk Service Punt. Daarnaast heeft de ontwikkelaar al huurafspraken vastgelegd met kindcentrum Bzzzonder om zich te vestigen in de Stadsfoyer. Ook wordt samengewerkt met Lidl, IJsselheem (zorgwoningen) en een nader te bepalen horecapartner. In de nieuwe Stadsfoyer bundelen maatschappelijke en commerciële organisaties hun krachten om een bruisende en gastvrije plek in het hart van Stadshagen te maken. Deze samenwerking bestaat niet alleen uit het delen van fysieke ruimtes in het gebouw, maar vooral ook uit de meerwaarde die partners voor elkaar en de gezamenlijke visie kunnen betekenen. De meeste van deze gebruikers zijn nu gehuisvest in het Cultuurhuis Stadshagen.

In de komende periode zal in overleg met de partners de inrichting en het gebruik van de Stadsfoyer nader worden uitgewerkt.

Het college heeft ingestemd met de opgestelde overeenkomsten.

De Stadsfoyer wordt in 2030 opgeleverd aan de gemeente. De afronding van alle werkzaamheden, waaronder het woonrijp maken, vindt 2031 plaats. Dit is het gevolg van de gefaseerde uitvoering van het project en de invloed van juridische procedures. Waar mogelijk wordt de uitvoering versneld en overlast beperkt.

Bijlagen
Bijlage 1 – Motie 6.1 - 18 december 2023 – Jongerenvoorzieningen in Stadshagen

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Datum 6 oktober 2026

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

- Het collegebesluit over de contracten voor de Stadsfoyer Stadshagen.
- De wijze van uitvoering van de motie Stadsfoyer: programmering voor jongeren in de leeftijd van 18-27 jaar

Datum 6 oktober 2026

Inleiding

In 2022 en 2023 heeft de gemeenteraad besloten € 20,9 miljoen beschikbaar te stellen voor de aankoop van de Stadsfoyer, als onderdeel van het project uitbreiding winkelcentrum Stadshagen. Met de ontwikkelaar is onderhandeld om te komen tot een koopovereenkomst. Ook zijn afspraken gemaakt over de afbouw van het pand (realisatieovereenkomst voor afbouw). Bij de aankoop neemt de gemeente ook de huurovereenkomst die tussen de ontwikkelaar en Bzzzonder is gesloten over. De overeenkomsten met alle bijlagen zijn nu gereed voor ondertekening. De bouw van de uitbreiding winkelcentrum Stadshagen (waar Stadsfoyer onderdeel van is) kan eind september 2026 beginnen en de Stadsfoyer wordt eind 2030 opgeleverd aan de gemeente.

De ontwikkelaar heeft nader onderzoek gedaan naar de financiële haalbaarheid van het project. De uitkomsten van dat onderzoek zijn positief. De vergunningen zijn verleend en onherroepelijk. De voorbereidingen op de bouw zijn begonnen. De contracten zijn aangepast aan de meest recente inzichten. In de voorliggende overeenkomsten zijn afspraken gemaakt over de bouwkosten, de indexering tussen 2023 en heden, en de indexering tijdens de bouwperiode. Door de gemaakte afspraken kan het project binnen de door raad gestelde financiële kaders worden gerealiseerd, zonder dat op de gewenste kwaliteit hoeft te worden ingeleverd.

In deze raadsbrief wordt ook ingegaan op de wijze waarop uitvoering is gegeven aan de motie van de raad om jongeren van 18-27 jaar meer te betrekken bij de programmering.

Kader

Beslisnota raad 23 mei 2022
Beslisnota raad 18 december 2023

Kernboodschap

Door de realisatie van de Stadsfoyer krijgt een aantal maatschappelijke organisaties een nieuw huis. Het wordt een ontmoetingsplek voor de wijk waar maatschappelijke en commerciële partners elkaar versterken en maatschappelijke waarde toevoegen voor alle doelgroepen, als toekomstbestendige kwaliteitsimpuls voor Stadshagen.

De financiële verplichtingen voor de gemeente passen binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders.

Bij de uitwerking van de Stadsfoyer met de partners wordt ook de programmering voor jongeren van 18 tot 27 jaar meegenomen. Dat gebeurt ook al op dit moment.

Toelichting

Het afsluiten van de twee overeenkomsten draagt bij aan het realiseren van de Stadsfoyer. De belangrijkste argumenten in het raadsvoorstel van 2023 zijn daarbij nog van toepassing.

- Het huisvesten van samenwerkende maatschappelijke partners in een daarvoor ontworpen maatschappelijke voorziening draagt bij aan de kwaliteitsimpuls voor voorzieningen en daarmee het ondersteuningsaanbod in de wijk.
- De intenties van huurders tot het aangaan van een huurovereenkomst met de gemeente zijn vastgelegd in intentieovereenkomsten.

- Er moet duidelijkheid komen voor zowel de ontwikkelaar op afname zekerheid, als voor de huurders dat zij naar de Stadsfoyer kunnen na realisatie.

In de overeenkomsten zijn goede afspraken gemaakt over de kosten; ondanks extra vertraging past het project binnen het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde budget. In 2023 heeft de gemeenteraad aanvullend krediet verleend. Daarmee is bepaald hoeveel geld mag worden uitgegeven voor de koop en inrichting van de Stadsfoyer. En welke lasten jaarlijkse op de gemeentelijke begroting mogen drukken.
Het project wordt later opgeleverd dan in 2023 voorzien. Daardoor zijn de kosten voor de bouw hoger geworden. Deze leveren ook hogere jaarlijkse lasten op. De ontwikkelaar heeft de helft van deze extra bouwkosten voor zijn rekening genomen. Daardoor blijven we binnen de door de gemeenteraad gestelde kaders.

Om uitvoering te geven aan de raadsmotie wordt al gewerkt aan de programmering voor jongeren van 18 tot 27 jaar. Na de vaststelling van de motie is al contact gezocht met de doelgroep en gesproken over de wensen voor de Stadsfoyer. Ook met de partners van de Stadsfoyer is daarover gesproken. Onder andere naar aanleiding van bovenstaande is er binnen de Stadkamer een medewerker aan de slag gegaan met deze doelgroep en gericht om de programmering meer aan te laten sluiten op jongeren. Als start vanuit het centrum (de hoofdlocatie), maar ook in de wijklocaties (zoals Stadshagen). Daarbij is heel duidelijk dat we jongeren laten aansluiten, meedenken en organiseren en niet voor ze organiseren en beslissen. We wachten dus niet tot ingebruikname van de Stadsfoyer, maar zorgen dat er ook nu in het Cultuurhuis (in de Stadkamer) een plek wordt georganiseerd voor de jongeren uit de wijk Stadshagen.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Maakt onderdeel uit van uitbreiding winkelcentrum Stadshagen. Daarover is ruim geparticipeerd. Over de Stadsfoyer is niet afzonderlijk gesproken.

Met de negen betrokken partners is gekomen tot een indelingsplattegrond van de Stadsfoyer waarin de vijf huurders vanuit het Cultuurhuis elk hun eigen ruimtes toegewezen hebben gekregen. Ook is er een gezamenlijke ruimte opgenomen die flexibel ingezet kan worden voor uiteenlopende activiteiten voor de diverse doelgroepen in de wijk vanuit de verschillende partners.
De negen partners hebben met elkaar de missie en visie vastgesteld voor de Stadsfoyer die momenteel wordt doorvertaald naar concrete uitvoering.

Communicatie
De partners van de Stadsfoyer partners zijn geïnformeerd. Partijen zijn al met elkaar in gesprek over het nader uitwerken van het afbouwpakket Stadsfoyer en het Stadsfoyer concept. Zowel de samenwerking tussen partijen, als de exploitatie en programmering binnen de Stadsfoyer worden concreet uitgewerkt.
Er zal een persbericht worden opgesteld i.o.m. de ontwikkelaar waarmee een breder publiek wordt geïnformeerd over de start van de bouw en de aankoop van de Stadsfoyer door de gemeente.

Duurzaamheid
Bij de bouw van de Stadsfoyer wordt een aantal maatregelen getroffen om het gebouw duurzaam te maken en te gebruiken.

- Er wordt ingezet op sociale duurzaamheid door een gebouw te realiseren waar het goed verblijven (werken en/of bezoeken) is. De afwerking moet passend zijn bij een maatschappelijke functie en toekomstbestendig waarbij bij de inrichting rekening wordt gehouden met uiteenlopende doelgroepen. Zoals bijvoorbeeld mensen met dementie, die slecht ter been zijn, snel overprikkeld zijn of mensen met kleine kinderen.
- De multifunctionele accommodatie kan meebewegen met veranderende behoefte wat dynamische duurzaamheid is. Daarvoor is voldoende luchtkwaliteit in het hele gebouw en flexibele indeling van wanden nodig. Op deze manier wordt er in basis een goed gebouw gerealiseerd wat voorkomt dat er in de jaren na ingebruikname dure ingrepen moeten plaatsvinden om te blijven aansluiten op deze ontwikkelingen.
- De Stadsfoyer wordt verwarmd en gekoeld met een WKO-installatie. Het totaal aan maatregelen zorgt ervoor dat ruim aan de wettelijke BENG-eisen wordt voldaan, zodat wordt bijgedragen aan ecologische duurzaamheid.

Financiën

Het totale investeringskrediet bedraagt € 20,9 miljoen. In de begroting is een bedrag van € 972.000 opgenomen voor de structurele jaarlast. Het beschikbaar gestelde krediet is destijds vastgesteld op het prijspeil van 2023, maar is niet automatisch geïndexeerd.
De nu voorliggende plannen zijn getoetst aan:

- Het investeringskrediet
- De structurele jaarlast
- De lasten voor de gebruikers

Investeringskrediet:

Ondanks de sinds 2023 gestegen kosten is het gelukt om de afspraken met de ontwikkelaar te maken binnen het beschikbare krediet. De helft van de gestegen bouwkosten worden door de ontwikkelaar voor hun rekening genomen. Omdat de start van de bouw voor 1 oktober 2026 plaatsvindt is deze aanbieding prijsvast tot aan oplevering. Met de belastingdienst hebben we een afspraak kunnen maken dat ongeveer de helft van de BTW kan worden teruggevorderd.
Samen met de overige kosten van de gemeente blijven de totale kosten dan juist binnen het door de raad beschikbaar gestelde krediet.

Structurele jaarlast

De structurele jaarlast van het geheel aan investeringen bedraagt 956.000 euro. Dit bedrag past binnen de in de begroting opgenomen ruimte.

De lasten voor de gebruikers

De bestaande gebruikers betalen nu huur voor het Cultuurhuis. Uitgangspunt is dat een kostendekkende huurprijs in rekening worden gebracht en deze wordt geïndexeerd. Ook is uitgangspunt dat de bestaande huurders geen financieel nadeel hebben van de overgang. De geïndexeerde huurprijs voldoet aan deze uitgangspunten.

Risico's

In het raadsvoorstel van 2023 is een aantal financiële risico's benoemd. Zo was het uitgangspunt in de realisatieovereenkomst voor de afbouw dat de indexering van de kosten voor de rekening van de gemeente zou komen. Nu is gekozen voor een vaste prijs waarbij de partijen de verwachte indexering elk voor de helft betalen. Daarmee is voor de gemeente zeker dat de prijs niet zal stijgen. Mits de bouw

voor 1 oktober 2026 begint. Dura Vermeer heeft bestuurlijk gegarandeerd dat de bouw op tijd start en geen extra indexatie in rekening wordt gebracht.

Kostenverhoging bij uitwerking interieurontwerp
Er is nog geen vastgesteld definitief interieurontwerp. De kostenraming gaat uit van een door de partners samen uitgewerkt Voorlopig inrichtingsontwerp. Wanneer huurders samen tot een definitief interieurontwerp voor de Stadsfoyer komen, bestaat er een risico dat door maatwerk en vernieuwde inzichten hogere kosten voor het afbouwpakket te verwachten zijn.
Om dit te voorkomen is het afbouwpakket, als een taakstellend budget meegegeven. Op die manier zullen kostenverhogende keuzes in balans moeten zijn met besparende keuzes in de afwerking. Alleen wanneer significante wijzigingen in de inrichting worden gevraagd door vernieuwende inzichten komende jaren dan zal dit mogelijk effect hebben op de investering en benodigde dekking. Indien nodig zal daarvoor een afzonderlijk voorstel aan de gemeenteraad worden gedaan.
Aan het interieurontwerp wordt op dit moment door alle partijen gewerkt. De verwachting is dat het ontwerp eind 2026 gereed is en de prijs daarvan bekend is.

Als gevolg van het later opleveren van de Stadsfoyer, is het mogelijk dat een financieel tekort ontstaat in de lasten voor gebruikers. De huidige huurprijs in het Cultuurhuis is lager dan in de Stadsfoyer. De huurprijs in het Cultuurhuis wordt jaarlijks geïndexeerd en gecompenseerd. Omdat de huur in de Stadsfoyer hoger is ontstaat hierdoor een dekkingsverschil. In het raadsbesluit van november 2023 is een bedrag gereserveerd om dit verschil te compenseren. Dit bedrag is een vast bedrag en niet geïndexeerd. Maar omdat de Stadfoyer later wordt opgeleverd, kan hierdoor een tekort ontstaan. Dat tekort wordt op dit moment geraamd op € 40.000 per jaar (maximaal). Op dit moment is niet zeker dat dit tekort optreedt. Dit is mede afhankelijk van de indexprijsstijgingen in de komende jaren, waar de gemeente geen invloed op heeft. En binnen de exploitatie staan de huurprijzen en de bezetting nog niet vast. Een goede bezetting van de te verhuren ruimtes kan bijdragen aan hogere opbrengst en een lager of geen tekort. Daarom wordt dit risico nu benoemd. Indien het tekort daadwerkelijk optreedt, zal binnen de begroting naar een oplossing worden gezocht. Mocht dat niet mogelijk zijn dan zal extra budget moeten worden gevonden. De raad zal daartoe dan een voorstel ontvangen.

Als gevolg van het langer doorlopen van het project, worden extra werkzaamheden verricht en door de gemeente meer projectkosten gemaakt. Hierdoor kan later in het project blijken dat de gereserveerde middelen voor gemeentelijke uren onvoldoende zijn. In het project wordt al zo zuinig mogelijk met de beschikbare uren omgegaan. In de komende jaren, tijdens de bouw, zal de inzet zoveel mogelijk worden beperkt. Indien een tekort daadwerkelijk optreedt, zal binnen de begroting naar een oplossing worden gezocht. Mocht dat niet mogelijk zijn dan zal extra moeten worden gevonden. De raad zal daartoe dan een voorstel ontvangen.

Vervolg
Het college heeft ingestemd met de overeenkomsten. De overeenkomsten worden getekend op een nader te bepalen moment. Waarschijnlijk bij de starthandeling op 28 oktober 2026.

Met huurders worden nadere afspraken gemaakt over het afbouwpakket (binnen taakstellend budget). Daarbij worden ook de andere gebruikers van het gebouw (Lidl en horeca) betrokken. Ook de afspraken over het gezamenlijk gebruik van ruimtes en diensten binnen de Stadsfoyer zullen met de verschillende partners verder worden uitgewerkt.

Datum 6 oktober 2026

Door de ontwikkelaar, en na afstemming met de partners, is een interieurarchitect geselecteerd die binnen de visie van de Stadsfoyer, de indeling van de ruimtes concreet uitwerkt tot een (bij visie en budget) passend ontwerp. Dit ontwerp is naar verwachting eind 2026 gereed.

Deze afspraken worden vastgelegd in (definitieve) huurovereenkomsten.

De Stadsfoyer wordt in 2030 opgeleverd aan de gemeente. De afronding van alle werkzaamheden, waaronder het woonrijp maken, vindt 2031 plaats. Dit is het gevolg van de gefaseerde uitvoering van het project en de invloed van juridische procedures. Waar mogelijk wordt de uitvoering versneld en overlast beperkt.

Openbaarheid

Deze raadsbrief en alle bijlagen zijn openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer