

Raadsvoorstel

Onderwerp Zaakid	Raadsvoorstel Ontwikkeling Stadslobby 2024-155506
Auteur	Noortje van Zanten +31793468088 E.J.van.Zanten@zoetermeer.nl
Gemeentesecretaris	Huykman, B.J.D.
Afdelingshoofd	Zanten E.J.J.M van (Noortje)
Portefeuillehouder	Wethouder Blansjaar
Medeverantwoordelijke(n)	

Uiterste behandeldatum (+ reden)	22 oktober 2024
Programma(s)	Programma 4 Vrije tijd
Eerdere besluitvorming	Raadsvoorstel Beëindigen subsidierelatie stichting Museum de Voorde d.d. 12 september 2022 Raadsmemo Stand van zaken mogelijkheden erfgoed(educatie) en financiële gevolgen beëindigen subsidierelatie De Voorde d.d. 31 mei 2023 Raadsmemo Stand van zaken erfgoedcentrum d.d. 10 april 2024 Raadsmemo Afdoening toezegging 657: Stand van zaken project Erfgoedcentrum d.d. 13 juni 2024 Raadsmemo Afdoening toezegging 658: Financieringsmogelijkheden erfgoedcentrum d.d. 19 juni 2024
Samenvatting	In het coalitieakkoord 'Samen doen wat nodig is' is opgenomen dat het Zoetermeerse erfgoed en erfgoededucatie een plek in de stad moeten krijgen, in combinatie met de mogelijkheid tot (tijdelijke) tentoonstellingen. Het college heeft het afgelopen jaar een concept ontwikkeld, inclusief structurele businesscase en een eenmalige investeringsbegroting. Hiervoor zijn twee locaties onderzocht: - Ambachtsherenlaan 103 (de voormalige Tangogarage) en - Brusselstraat 4 (een deel van de huidige brandweerkazerne). In de raadsvergadering van 24 juni 2024 is motie 2406-21: Zichtbaar Zoetermeers Erfgoed! aangenomen. In deze motie wordt het college verzocht de optie van de vorming van een kapitaaldeckingsreserve uit te werken. Dit raadsvoorstel is de uitvoering van deze motie. De gemeenteraad wordt voorgesteld een kapitaaldeckingsreserve (formeel: Reserve Dekking Kapitaallasten) te vormen om een erfgoedcentrum, met als werktitel Stadslobby, te ontwikkelen op de Brusselstraat 4. Deze ontwikkeling zal onderdeel worden van het project Modernisering Brandweerkazerne en uiteindelijk door een onafhankelijke organisatie worden geëxploiteerd. Naar verwachting zal het erfgoedcentrum in 2028 worden opgeleverd.
Bijlagen	1. Concept Stadslobby 2. Organisatie 3. Locaties

	4. Begrotingen a. Brusselstraat 4 b. Ambachtsherenlaan 103 5. Begrotingswijziging
--	--

Raadsbesluit

Raadsvoorstel Ontwikkeling Stadslobby
2024-155506

De raad van de gemeente Zoetermeer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 november 2024

Besluit

1. Een Reserve Dekking Kapitaallasten te vormen om de ontwikkeling van een erfgoedcentrum in een deel van de Brandweerkazerne op de Brusselstraat in 2028, mogelijk te maken.
2. Opdracht te geven aan het college om:
 - a. de voorkeur uit te spreken voor de locatie Brusselstraat om een erfgoedcentrum te ontwikkelen;
 - b. de ontwikkeling van het erfgoedcentrum op te nemen als onderdeel van het project Modernisering Brandweerkazerne en de initiatieffase af te ronden;
 - c. de buitenruimte aan de Brusselstraat minimaal aan te passen;
3. In 2026 en 2027 een investeringsbudget van € 2.165.000,- beschikbaar te stellen om te investeren in de restauratie, transformatie en verduurzaming van de locatie en dit annuïtair af te schrijven in 40 jaar op basis van een rente van 2%.
4. Voor de jaarlijkse exploitatiekosten ten behoeve van het Erfgoedcentrum vanaf 2028 een budget beschikbaar te stellen op het programma 4 Vrije Tijd van € 152.186,-.
5. De jaarlijkse exploitatiekosten genoemd onder besluitpunt 4 vanaf 2027 dekken uit de huuropbrengsten van € 73.050,- (ten gunste van programma 4) en voor € 79.136,- uit de Reserve Dekking Kapitaallasten ten gunste van het programma Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen.
6. In 2027 een budget van € 512.000,- beschikbaar te stellen op programma 4 Vrije Tijd voor de inrichting van het Erfgoedcentrum.
7. In 2027 voor de verbetering van de directe omgeving van de Stadslobby € 20.000,- beschikbaar te stellen op programma 4 Vrije Tijd.
8. Een bedrag ter hoogte van € 8.900,- in de reserve beeldende kunst te storten ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuw kunstwerk.
9. De kosten van onderdeel 6, 7 en 8 te dekken uit de Reserve Fonds Zoetermeer 2040.
10. In 2027 via het Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen een bedrag van € 3.165.560,- over te hevelen van de Reserve Fonds Zoetermeer 2040 naar de Reserve Dekking Kapitaallasten.
11. Met ingang van 2028 voor het groot onderhoud van het Erfgoedcentrum jaarlijks een bedrag van € 16.236,- te storten in de voorziening groot onderhoud accommodaties.
12. De uit dit voorstel vloeiende begrotingswijziging vast te stellen.
13. Motie 2406-21: Zichtbaar Zoetermeers erfgoed als afgedaan te beschouwen.

Over onderdeel 3 tot en met 11 van dit besluit geen referendum mogelijk te maken, omdat het een begrotingswijziging betreft. Dit besluit treedt in werking twee weken na de bekendmaking daarvan. Tenzij over de overige onderdelen van dit besluit een inleidend verzoek tot het houden van een referendum wordt gedaan.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad op 16 december 2024

de griffier,

de voorzitter,

drs. R. Blokland MCM

drs. M.J. Bezuijen

Toelichting

Probleemstelling en kader

Inleiding

In het coalitieakkoord '[Samen doen wat nodig is](#)' is opgenomen dat het Zoetermeerse erfgoed en de erfgoededucatie een plek in de stad moeten krijgen, in combinatie met de mogelijkheid tot (tijdelijke) tentoonstellingen.

De raad heeft vervolgens op [12 september 2022](#) het college de opdracht gegeven 'in kaart te brengen hoe het tentoonstellen van Zoetermeers erfgoed en het aanbieden van erfgoededucatie kan worden behouden en wat de kosten hiervan zijn'. Dit onderzoek is uitgevoerd door DSP-groep en op [31 mei 2023](#) met de raad gedeeld. Op basis van dit onderzoek is door het college besloten om het scenario 1 'Erfgoedcentrum' in afgeslankte vorm verder uit te werken.

Het afgelopen jaar heeft het college een concreet concept uitgewerkt, inclusief realistische businesscase en eenmalige investeringsbegroting. Er is gekozen om het erfgoedcentrum de werktitel 'Stadslobby' te geven, om te benadrukken dat de locatie niet uitsluitend het verleden van Zoetermeer omvat, maar ook het heden en de toekomst. Het is een plek die ontmoeting stimuleert tussen zowel inwoners, erfgoedorganisaties en de gemeente Zoetermeer.

In de initiatieffase is – in samenwerking met betrokken erfgoedorganisaties – het concept van de Stadslobby uitgewerkt. Daarnaast is een [locatieverkenning](#) uitgevoerd. Vervolgens is de haalbaarheidsfase doorlopen. Hierin is onder meer gekeken naar ruimtelijke inpassing, de organisatiestructuur en de financiën. Het resultaat hiervan is een ruimtelijk concept met de eerste ruimtelijke verbeeldingen, en een investerings- en exploitatiebegroting.

Uit dit onderzoek bleek dat er onvoldoende budget beschikbaar is om een kleinschalig Erfgoedcentrum structureel te exploiteren. Hierover is de gemeenteraad op [10 april 2024](#) geïnformeerd. Naar aanleiding van de behandeling van het agenderingsverzoek 'stand van zaken erfgoedcentrum' op [3 juni 2024](#) tijdens commissie Samenleving is op [13 juni 2024](#) en [19 juni 2024](#) de raad geïnformeerd over het concept en de financieringsmogelijkheden. Op 24 juni 2024 heeft de gemeenteraad [motie 2406-21](#) aangenomen, waarin het college wordt verzocht de optie van de vorming van een kapitaaldeckingsreserve ten behoeve van de exploitatie van het erfgoedcentrum verder uit te werken in dit raadsvoorstel.

Beoogd effect

Een besluit nemen over de invulling van het tentoonstellen van Zoetermeers erfgoed en het aanbieden van erfgoededucatie in de stad.

Voorstel/keuzemogelijkheden/risico's

In de Stadslobby staat het vertellen van 'het verhaal van Zoetermeer' centraal, door middel van erfgoedbeleving aangevuld met een gevarieerde randprogrammering (bv. lezingen). De stadsmacquette is hierin een centraal object, samen met een permanente tentoonstelling. Daarnaast is er ruimte voor twee wisseltentoonstellingen en ruimte voor diverse partners. Hierdoor is het een dynamische plek die uitnodigt en herhaalbezoek faciliteert. Een concrete uitwerking van het concept is te vinden in bijlage 1.

Organisatie

Er komt een onafhankelijke organisatie om de Stadslobby te exploiteren. Er is 2,7 fte benodigd om uitvoering te geven aan het programma. In bijlage 2 is de organisatiestructuur verder uitgewerkt. De stichting kent een onbezoldigd bestuur, bestaande uit vertegenwoordigers van bijvoorbeeld:

- Stichting Schatbewakers;
- Stichting ArchitectuurPunt Zoetermeer;
- Vereniging Historisch Genootschap Oud Soetermeer.

Deze partners zijn bereid ook een inhoudelijke bijdrage te leveren aan de Stadslobby en hebben hiertoe een intentieovereenkomst getekend.

Locatie

Tijdens de locatie verkenning zijn tien potentiële locaties geanalyseerd. Daarvan bleken twee locaties haalbaar:

- Ambachtsherenlaan 103 (de voormalige Tangogarage) én
- Brusselstraat 4 (het deel van de huidige brandweerkazerne, dat beschikbaar komt als gevolg van de [herinrichting en renovatie van de brandweerkazerne](#)).

In bijlage 3 is een eerste ruimtelijke uitwerking te vinden van de Stadslobby op de beide locaties. Vervolgens zijn beide locaties afgewogen volgens een afwegingskader, gebaseerd op criteria voor zowel locatie, gebouw als de buitenruimte. Hieruit blijkt dat beide locaties geschikt zijn, maar dat de Brusselstraat 4 iets meer pluspunten kent. Alleen de buitenruimte is minder sterk. Dit is echter al onderdeel van de [Uitvoeringsstrategie van Programma Binnenstad](#). Door de buitenruimte op korte termijn minimaal aan te pakken kan dit een versterkend effect hebben op de rest van deelgebied 4 Brusselstraat e.o.

Onderzoek financiële haalbaarheid

Voor beide locaties is de financiële haalbaarheid van de Stadslobby in kaart gebracht, bestaande uit:

- eenmalige investeringskosten voor de restauratie, transformatie en verduurzaming;
- structurele exploitatiekosten en -opbrengsten.

Dit is uitgewerkt in bijlage 5a en 5b. Hieruit blijkt dat de herontwikkeling van Brusselstraat 4 financieel iets voordeliger is, want:

- de lagere investering heeft lagere huurlasten tot gevolg;
- er is meer ruimte beschikbaar die verhuurd kan worden, wat leidt tot meer opbrengsten.

Echter geldt voor beide locaties dat er sprake is van een jaarlijks exploitatietekort.

Kapitaaldeckingsreserve

In de [motie 2406-21](#) wordt het college verzocht de optie van de vorming van een kapitaaldeckingsreserve uit te werken. Middelen in reserves worden beschouwd als incidentele middelen. Het inzetten van reserves voor het dekken van structurele tekorten is in principe in de regelgeving niet toegestaan. Uitzondering daarop is een zogenaamde kapitaaldeckingsreserve. Als je een reserve vormt waaraan je het gehele bedrag van een investering in één keer in het eerste jaar toevoegt kun je de kapitaallasten van een investering gedurende de looptijd dekken uit de reserve. Die dekking mag je dan als structurele inkomsten beschouwen. Als een dekkingsreserve voor de kapitaallasten wordt toegevoegd, worden de kapitaallasten gedekt. Hiermee is het exploitatietekort opgelost. Een nadeel van deze oplossing is dat er na de looptijd geen middelen in de programmabegroting zijn opgenomen voor vervanging.

Voorgesteld besluit

1. Een Reserve Dekking Kapitaallasten te vormen om de ontwikkeling van een erfgoedcentrum in een deel van de Brandweerkazerne op de Brusselstraat in 2028, mogelijk te maken.
2. Opdracht te geven aan het college om:
 - a. de voorkeur uit te spreken voor de locatie Brusselstraat om een erfgoedcentrum te ontwikkelen;
 - b. de ontwikkeling van het erfgoedcentrum op te nemen als onderdeel van het project Modernisering Brandweerkazerne en de initiatieffase af te ronden;
 - c. de buitenruimte aan de Brusselstraat minimaal aan te passen;
3. In 2026 en 2027 een investeringsbudget van € 2.165.000,- beschikbaar te stellen om te investeren in de restauratie, transformatie en verduurzaming van de locatie en dit annuïtair af te schrijven in 40 jaar op basis van een rente van 2%.
4. Voor de jaarlijkse exploitatiekosten ten behoeve van het Erfgoedcentrum vanaf 2028 een budget beschikbaar te stellen op het programma 4 Vrije Tijd van € 152.186,-.
5. De jaarlijkse exploitatiekosten genoemd onder besluitpunt 4 vanaf 2027 dekken uit de huuropbrengsten van € 73.050,- (ten gunste van programma 4) en voor € 79.136,- uit de reserve dekking kapitaallasten ten gunste van het programma Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen.
6. In 2027 een budget van € 512.000,- beschikbaar te stellen op programma 4 Vrije Tijd voor de inrichting van het Erfgoedcentrum.
7. In 2027 voor de verbetering van de directe omgeving van de Stadslobby € 20.000,- beschikbaar te stellen op programma 4 Vrije Tijd.
8. Een bedrag ter hoogte van € 8.900,- in de reserve beeldende kunst te storten ten behoeve van de ontwikkeling van een nieuw kunstwerk.
9. De kosten van onderdeel 6, 7 en 8 te dekken uit de Reserve Fonds Zoetermeer 2040.
10. In 2027 via het Overzicht Algemene Dekkingsmiddelen een bedrag van € 3.165.560,- over te hevelen van de Reserve Fonds Zoetermeer 2040 naar de Reserve Dekking Kapitaallasten.
11. Met ingang van 2028 voor het groot onderhoud van het Erfgoedcentrum jaarlijks een bedrag van € 16.236,- te storten in de voorziening groot onderhoud accommodaties.
12. De uit dit voorstel vloeiende begrotingswijziging vast te stellen.
13. Motie 2406-21: Zichtbaar Zoetermeers erfgoed als afgedaan te beschouwen.

Argumenten

1.1. Hiermee worden budget en capaciteit voor de ontwikkeling erfgoedcentrum geborgd

Het vormen van een Reserve Dekking Kapitaallasten zorgt ervoor dat het exploitatietekort in de businesscase locatie Brusselstraat wordt gedekt. Het onderbrengen van de ontwikkeling binnen het project modernisering brandweerkazerne zorgt ervoor dat voldoende capaciteit beschikbaar is voor de andere culturele projecten (definitieve locatie NVGM en haalbaarheidsfase Poppodium de Boerderij)

1.2. Hiermee wordt een nieuwe, aantrekkelijke locatie in de binnenstad toegevoegd, wat bijdraagt aan doelen van het programma Binnenstad.

De Stadslobby is een ontmoetingsplek voor iedereen die nieuwsgierig is naar de wereld van vroeger, van nu en de mogelijkheden voor morgen. Dit past volledig in de [programmering](#) van het programma Binnenstad, waarin staat beschreven dat 'het politiebureau en de brandweerkazerne, de eerste gebouwen van het stadshart Zoetermeer, een uitstekende ruimte voor creativiteit, muziek en cultuur bieden. Een cultureel centrum met plek voor optreden, muziek, repetitieruimtes, studio, hotel en creatieve horeca.' De Stadslobby geeft hiermee een mooie invulling aan een deel van de brandweerkazerne dat vrijkomt na renovatie en verduurzaming.

1.3. De brandweerkazerne is zowel architectonisch als cultuurhistorisch een locatie met veel potentie in de binnenstad

De brandweerkazerne is het eerste gebouw dat van de grond kwam in het Stadscentrum. Het gebouw heeft een architectonische kracht en cultuurhistorische waarde dat past bij de Stadslobby. De locatie is bijzonder gesitueerd, tegenover de moderne uitvoering van een fijnmazig stedelijk netwerk, aan de rand van de binnenstad, strategisch gezien op één van de toegangswegen voor voetgangers en fietsers.

1.4. De stadslobby is een nieuwe sociaal-culturele voorziening die bijdraagt aan Visie Zoetermeer 2040.

Zoetermeer is de 23^{ste} stad van Nederland. Binnen haar huidige contouren is Zoetermeer een jonge stad, met een eeuwenoude kern. Een bijzondere combinatie, gevormd door een bijzondere geschiedenis. Het is belangrijk om als new town deze geschiedenis te delen met haar inwoners, want kennis van de omgeving zorgt voor waardering van de omgeving en is de locatie waar de new town lobby richting het Rijk wordt gevoed. Doordat erfgoededucatie een prominente rol krijgt op deze locatie, worden ook toekomstige generaties zich bewust van deze bijzondere woonplaats. Het geeft ook invulling aan de Visie Zoetermeer 2040 waarin het belang wordt geschetst dat er een stadscultuur groeit. Door het verhaal van Zoetermeer te laten zien, draag je bij aan het gedeelde gevoel waar Zoetermeer vandaan komt en naartoe gaat. Het toevoegen van deze nieuwe voorziening draagt bij aan hoofdlijn 1 'Zoetermeer is mijn thuis'.

1.5. De stadslobby is een nieuwe sociaal-culturele voorziening die bijdraagt aan de Cultuurvisie 2030.

De Stadslobby past perfect bij de [uitvoeringsagenda Cultuurvisie 2030](#) waar in programmalijn 7 Goud maken staat dat 'een centrale plek waar het verhaal van Zoetermeer kan worden verteld met ruimte voor het tentoonstellen van items/objecten zoals plankarta Struktuurplan 1968 en de stadsmacquette (of bijvoorbeeld modelwoningen, interieurs,...)' wenselijk is. Daarmee geeft het invulling aan de opgave 'In 2030 heeft onze stad goedlopende musea en erfgoedinstellingen binnen een samenwerkingsverband met tentoonstellingen en collecties die passen bij onze stad'.

1.6. Investerings in een Stadslobby leveren een hoger economisch rendement en draagt bij aan de woonaantrekkelijkheid van Zoetermeer.

De basis voor de woonaantrekkelijkheid van een stad is onder andere de aanwezigheid van culturele instellingen. Uit onderzoek van [ASF Valuation](#) blijkt dat vastgoed rondom culturele instellingen een hogere waarde toebedeeld krijgen. De waardestijging hangt samen met het aantal bezoekers. Uit onderzoek van [Atlas Research](#) dat musea en erfgoedcentra lonen voor de stad. Elke euro die je investeert in deze locaties leveren een zesvoud op qua maatschappelijke opbrengsten.

2.1. De Brandweerkazerne moet op korte termijn gerestaureerd en verduurzaamd worden.

De Brandweerkazerne moet gerestaureerd en verduurzaamd moet worden om de brandweer en de handhaving naar behoren te kunnen huisvesten. De werkzaamheden voor de Stadslobby zijn daarmee onderdeel van een groter geheel. De voortgang van het erfgoedcentrum wordt hiermee gekoppeld aan het voortgang van het project Modernisering Brandweer.

2.2. Een aantrekkelijke buitenruimte is randvoorwaardelijk voor het succes van de Stadslobby.

Een uitnodigende directe omgeving – onder andere door een terrasfunctie – stimuleert bezoek aan de Stadslobby onder voorbijgangers. Een minimale aanpassing aan de buitenruimte maakt dit mogelijk. De verwachting is dat dit kan werken als katalysator voor de rest van deelgebied 4 Brusselstraat e.o. in programma Binnenstad.

3.1. Een eenmalige investering in het vastgoed is noodzakelijk om dit project te realiseren.
De investering van € 2.165.000,- maakt het mogelijk om een nieuwe sociaal-culturele voorziening te ontwikkelen voor Zoetermeer. Het investeringskrediet is nodig om de benodigde aanpassingen te doen aan de brandweerkazerne zodat deze geschikt wordt gemaakt voor de Stadslobby. Tegenover het gebruik van de stadslobby staat een huur die gebaseerd is op deze hoogte van deze investering.

4.1. Voor de jaarlijkse lasten van het gemeentelijke pand en de (aanvullende) subsidie aan het Erfgoedcentrum is budget nodig.

Het betreft hier de kosten van pand en het aanvullend benodigd subsidiebudget. De aanvulling is nodig omdat het huidige in de begroting opgenomen bedrag niet toereikend is om de aan het Erfgoedcentrum benodigde bijdrage te kunnen dekken.

5.1. De kosten worden gedekt vanuit de huuropbrengsten en de reserve dekking kapitaallasten.

De huuropbrengst is niet toereikend om de aanvullende gemeentelijke bijdrage te dekken. Door de kapitaallasten structureel te dekken uit een reserve wordt het verschil tussen de benodigde gemeentelijke bijdrage in het exploitatietekort en het al beschikbaar gestelde budget opgelost.

6.1. Een eenmalige subsidie voor de inrichting is noodzakelijk om dit project te realiseren.

Er is een eenmalig bedrag van € 512.000,- nodig voor de inrichting van de Stadslobby. De kosten zijn noodzakelijk en zijn essentieel voor het succes en de toeloop naar de Stadslobby.

7.1. Een eenmalige investering in de buitenruimte is noodzakelijk om dit project te realiseren.

De directe omgeving van de Stadslobby moet worden verbeterd om de zichtbaarheid en de aantrekkelijkheid van de Stadslobby te vergroten. Er wordt een terras, met bijpassende bestrating, gerealiseerd en een verbinding gemaakt met de doorgang naar de Plaats.

8.1. Hiermee voldoen we aan de Verordening Percentageregeling beeldende kunst in de openbare ruimte.

In deze verordening is geregeld dat bij bouwprojecten (openbare gebouwen, herinrichting openbaar gebied en grondexploitaties) op het investeringsbudget 1% extra budget beschikbaar is voor kunst. Deze percentagegelden komen in de reserve Beeldende kunst in de openbare ruimte (BKOR) en besteden we, in nauwe samenspraak met inwoners, aan kunstopdrachten. Een deel van deze gelden gaat naar de reserve Onderhoud BKOR voor toekomstig beheer.

10.1. Om de aanvullende kosten te kunnen dekken wordt kapitaaldeckingsreserve gevormd.

De kapitaaldeckingsreserve wordt gevormd ter dekking voor de afschrijvings- en rentelasten van de investering voor het Erfgoedcentrum. Met de jaarlijkse bijdrage vanuit de reserve wordt de dekking voor het aanvullende benodigde subsidiebudget verkregen. De vorming van de reserve dekking kapitaallasten wordt gedekt vanuit de reserve Fonds Zoetermeer 2040.

Kanttekeningen

1.1. Er is nog geen nieuwe bestemming voor de voormalige Tangogarage.

Door de keuze om de Brusselstraat 4 aan te wijzen om een erfgoedcentrum te ontwikkelen heeft de voormalige Tangogarage nog geen nieuwe bestemming. Om leegstand te voorkomen wordt de locatie nu verhuurd via een afzonderlijk bureau. Er moet nagedacht worden over herbestemming van deze locatie.

3.1. en 6.1. De stijgende bouwkosten zijn een risico voor de ontwikkeling.

De kosten zijn de afgelopen jaren enorm gestegen, doordat de vraag naar personeel en materiaal groot is en het aanbod klein. In de kostenramingen is hier rekening gehouden, maar in de uitwerkingsfase moet blijken of dit daadwerkelijk voldoende is..

3.2. De fiscale toets over de planvorming is nog niet afgerond.

Vooralsnog is er rekening mee gehouden dat de BTW volledig kostenverhogend is. Dit houdt in dat de BTW niet kan worden verrekend en daarmee deel uitmaakt van de investering. Uit de toets kan naar voren komen dat er ook kansen zijn voor een terugvordering van een deel van de BTW kosten. Dit kan leiden tot een verlaging van de investering en mogelijk ook de exploitatie.

10.1. Een kapitaallastenreserve is geen duurzame oplossing.

Na de looptijd van de kapitaallastenreserve zijn geen middelen in de programmabegroting beschikbaar zijn voor vervanging. Daarom wordt vaak terughoudend omgegaan met de inzet van een egalisatiereserve.

10.2. De businesscase biedt geen garantie op succes.

De businesscase laat zien dat de Stadslobby binnen voorziene financiële marges kan worden geëxploiteerd. Het succes valt en staat met de werkelijke toeloop naar de voorziening en kan daarmee afwijken van de verwachting. In de eerste jaren kan er sprake zijn van een aanloopverlies omdat de stichting dan nog moet werken aan naamsbekendheid en de begrote inkomsten nog niet worden gehaald.

Financiën

De businesscase voor de Stadslobby (locatie Brusselstraat) laat een tekort zien van € 332.500,-. Dit exploitatietekort zal met een gemeentelijke subsidie moeten worden gedekt. Hiervoor is een bedrag van € 260.000,- beschikbaar binnen de begroting (Programma 4 Vrije Tijd). Er is dan nog € 72.500,- nodig om het resterende deel van het tekort aan te vullen. Hier wordt voorgesteld om dit te dekken met de jaarlijkse bijdrage uit de gevormde kapitaaldeckingsreserve.

Exploitatie Stadslobby

De structurele kosten bedragen	€ 464.000
De eigen inkomsten (28,5%)	€ 131.500.
Exploitatietekort	€ 332.500

Het exploitatietekort van de Stadslobby wordt door de gemeente gedekt door:

- € 260.000 per jaar vanuit bestaand budget (programma 4 Vrije Tijd);
- **€ 72.500** per jaar aanvullend budget (programma 4 Vrije Tijd)
- **€ 332.500** Totaal benodigd

Naast de exploitatie Stadslobby worden er ook investeringen voorgesteld in het pand, inrichting en in de buitenruimte van de Brandweerkazerne.

Om de Stadslobby te realiseren, is een eenmalige investering benodigd van € 2.165.000,- om de locatie geschikt te maken. De investering wordt in 40 jaar annuïtair afgeschreven tegen een rente van 2%. De huur die de Stadslobby uiteindelijk moet gaan betalen is gebaseerd op deze lasten. In de huurprijs is ook rekening gehouden met een bedrag voor het groot onderhoud.

De lasten van de eenmalige investering worden gedekt door het vormen van een kapitaaldeckingsreserve, zoals in de [motie 2406-21](#) wordt opgeroepen. Deze kapitaaldeckingsreserve dekt de afschrijvings- en rentelasten van de investering voor het Erfgoedcentrum af. Totaal is dit een bedrag van € 3.165.560,-. De kosten van de reserve dekking kapitaallasten bestaan uit de totale afschrijvingslasten van de investering van € 2.165.000,- en het totaal van de bijbehorende rentelasten van € 1.000.560,-. Deze kapitaalreserve zal in 2027 ontstaan door € 3.165.560,- over te hevelen van de Reserve Fonds Zoetermeer 2040 naar de Reserve Dekking Kapitaallasten.

De jaarlijkse bijdrage uit de reserve is € 79.136,-. Met de jaarlijkse bijdrage vanuit de reserve wordt de dekking voor het aanvullende benodigde subsidiebudget verkregen. De vorming van

de reserve dekking kapitaallasten en de incidentele investeringen voor de inrichting van de locatie

€ 512.000,- en € 20.000,- voor de herinrichting van de buitenruimte worden gedekt vanuit de reserve Fonds Zoetermeer 2040.

De jaarlijkse exploitatiekosten (kosten van het pand en de aanvullende gemeentelijke bijdrage in het tekort) bedragen vanaf 2028 € 152.186,- en worden gedekt door de opbrengst huur en de bijdrage egalisatiereserve kapitaallasten

Controleprotocol

Niet van toepassing.

Participatie en Communicatie

In het onderzoek zijn diverse partners gesproken:

- Vereniging Historisch Genootschap Oud Soetermeer
- Stichting Architectuurpunt
- Stichting Schatbewakers
- Gemeente Zoetermeer
 - o Stadsarchief
 - o Kunst & Cultuur
 - o Erfgoed
 - o Stedelijke ontwikkeling
 - o Vastgoed
 - o Bureau Citymarketing Zoetermeer

Voorafgaand aan de uitvoeringsfase zal een voorstel tot participatie met inwoners opgesteld worden met als doel om samen met de stad en haar inwoners deze Stadslobby te realiseren.

Duurzaamheid

In navolging van Zoetermeer 2040 wordt beoogd de Stadslobby te positioneren als een voorbeeld van natuurinclusiviteit en duurzaamheid. Er wordt ingezet op het realiseren van een energieneutraal gebouw(deel) met voorbeeldfunctie voor de stad. Er is verdere uitwerking van het ontwerp nodig om vast te kunnen stellen welke verduurzamingsstrategie passend is bij de Stadslobby om een energieneutraal gebouw te realiseren, dit kan in een latere fase. Het is waarschijnlijk dat voor dit uitgangspunt aanvullend budget nodig zal zijn, tegelijkertijd zal het exploitatietekort afnemen.

Toegankelijkheid en bruikbaarheid voor gehandicapten

De Stadslobby is een openbaar gebouw dat toegankelijk en beleefbaar is voor mindervaliden. Voor wat betreft het ontwerp is een ruimtelijk concept uitgewerkt waarin toegankelijkheid voor mindervaliden als uitgangspunt is genomen. Een ontwerp met als uitgangspunt hellingbanen leidt de bezoekers door de Stadslobby. Deze hebben naast een functioneel aspect, ook een esthetisch aspect.

Rapportage en evaluatie

Planning

De beoogde oplevering van de Stadslobby staat nu begin 2028 gepland. Deze planning is afhankelijk de voortgang van het project Modernisering Brandweerkazerne. Uitgangspunt is dat gezocht wordt naar de meest efficiënte planning voor alle gebruikers van de locatie Brusselstraat 4. Waarbij de stadslobby ten opzichte van de brandweer en handhaving als laatste zal worden opgeleverd. De Brandweerkazerne zal namelijk gedurende de restauratie en verduurzaming operationeel blijven en heeft daarbij behoefte aan schuifruimte.