

Voorsterpoort Oost als drager van groei

11 november 2020

1. Visie en ambitie Voorsterpoort Oost

Zwolle heeft de ambitie door te groeien naar een (regionale) centrumgemeente met ruimte voor stedelijkheid, verdichting en nieuwe toekomstbestendige functies. Het 'centrum van de stad' kruipt qua grenzen en beleving steeds meer over de oorspronkelijke binnenstadsgracht van Zwolle. Deze schil aan de overzijde van de gracht ontwikkelt zich razend snel met levendigheid en functies die reuring in het stedelijke leven brengen. De omvangrijke, binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen dienen zich hier aan: de Spoorzone, de bestaande IJsselhallenlocatie, de Zwartewaterzone en –allee. Ook de gebiedsontwikkeling Voorsterpoort Oost faciliteert deze ambitie van binnenstedelijke groei naar een groter centrumgebied.

Voorsterpoort Oost wordt begrensd door de A28, de Blaloweg en de Rieteweg. Op dit moment is dit een geïsoleerd gebied. Met de ontwikkeling en groei van Zwolle heeft het gebied een centrale ligging in de stad gekregen en is daarmee een belangrijk overgangsgebied naar de binnenstad geworden. Een unieke locatie met de ruimte om grootschalige functies en ontwikkelingen te faciliteren.

Het faciliteren van een nieuwe moderne indoor eventfunctie in Voorsterpoort Oost wordt als belangrijk vliegwiel gezien om deze nieuwe identiteit van stedelijkheid, ontmoeting en levendigheid te realiseren. Daarmee breken we het 'geïsoleerde' gebied tussen binnenstad en Voorst/Westenholte open en hechten de stadsdelen aan elkaar. Voorsterpoort Oost krijgt zo een nieuwe identiteit en invulling die waarde toevoegt voor Zwolle.

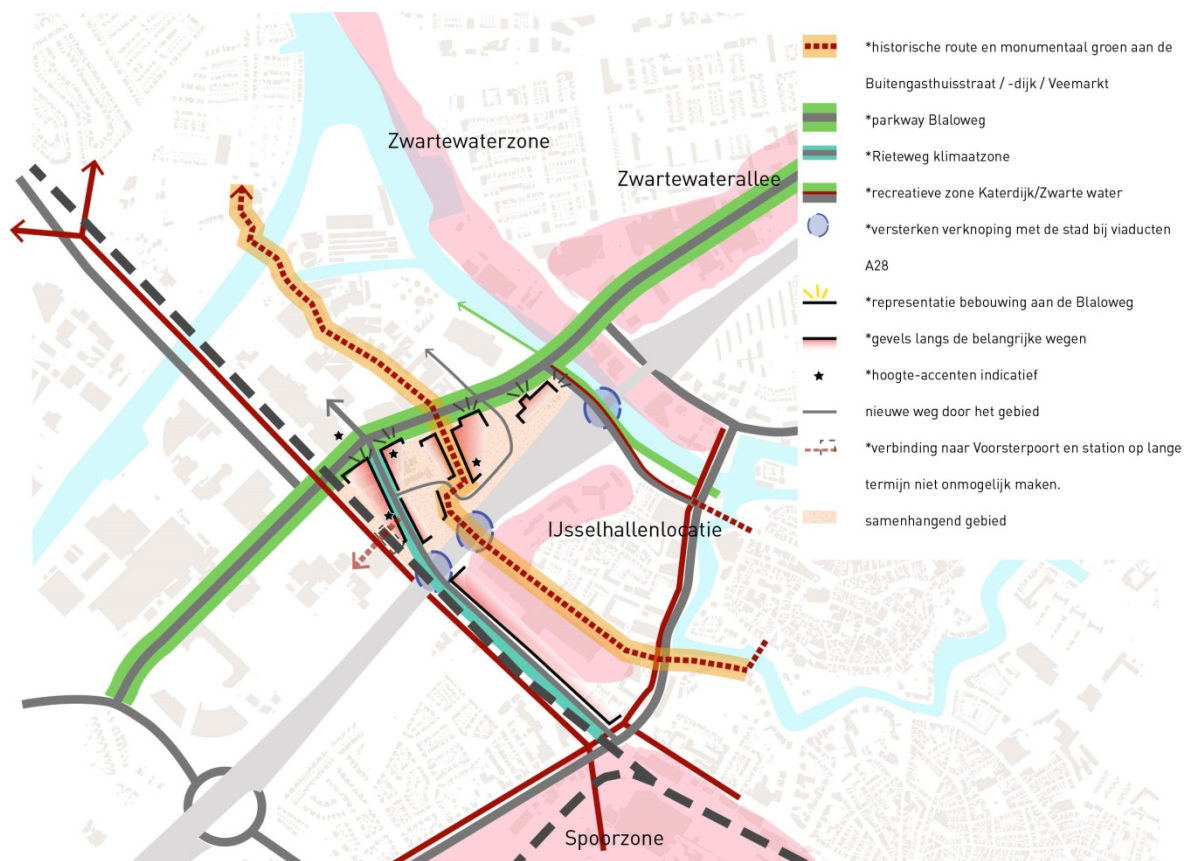


Figuur 1: ligging Voorsterpoort Oost

Ontwerp Omgevingsvisie

Voorsterpoort Oost past in deze reeks van ontwikkelgebieden: de Stadsruit. In de Stadsruit vindt verdere verstedelijking van de bestaande stad plaats. Hierbij is ook de kans om deze gebieden te verbinden aan de aanliggende stadsdelen en de herkenbaarheid van de stadsring te vergroten. In

deze visie past de opgave voor Voorsterpoort Oost om ontwikkelingen en kansen te faciliteren die meerwaarde bieden voor (regio) Zwolle en haar inwoners. Meerwaarde in (grootschalige) functies en programma, levendigheid en werkgelegenheid. Voorsterpoort Oost als een gebied gekenmerkt door een nieuwe stedelijkheid, een mix van functies, intensief ruimtegebruik, interactie, dynamiek. Hier wordt de schaa sprong van Zwolle tastbaar. Bestaande en nieuwe functies en programma krijgen hier ruimte. Ook het openbaar gebied verdient verbetering en verbindt de functies en programma in Voorsterpoort Oost. Belangrijk is een goede verbinding van het gebied met de binnenstad en het NS-station.



Figuur 2: toekomst ambitie Voorsterpoort Oost

2. Voorsterpoort Oost

Deze notitie dient als kader en richting voor de gebiedsontwikkeling van Voorsterpoort Oost. Hierin wordt enerzijds de ruimtelijke opgave weergegeven, anderzijds de ambitie qua programmatische ontwikkeling. Daarmee worden ruimtelijke (stedenbouwkundige) en functionele uitgangspunten omschreven die richting geven aan nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Op hoofdlijnen en waar nodig meer gedetailleerd.

Het gebied leent zich voor de ontwikkeling van een nieuwe eventvoorziening in de stad. Met name door de centrale ligging en bereikbaarheid ten opzichte van de A28, de stadsring, OV en op loopafstand van de binnenstad. In het gebied is daarnaast voldoende ruimte beschikbaar voor invulling met nieuw programma/functies.

plangebied



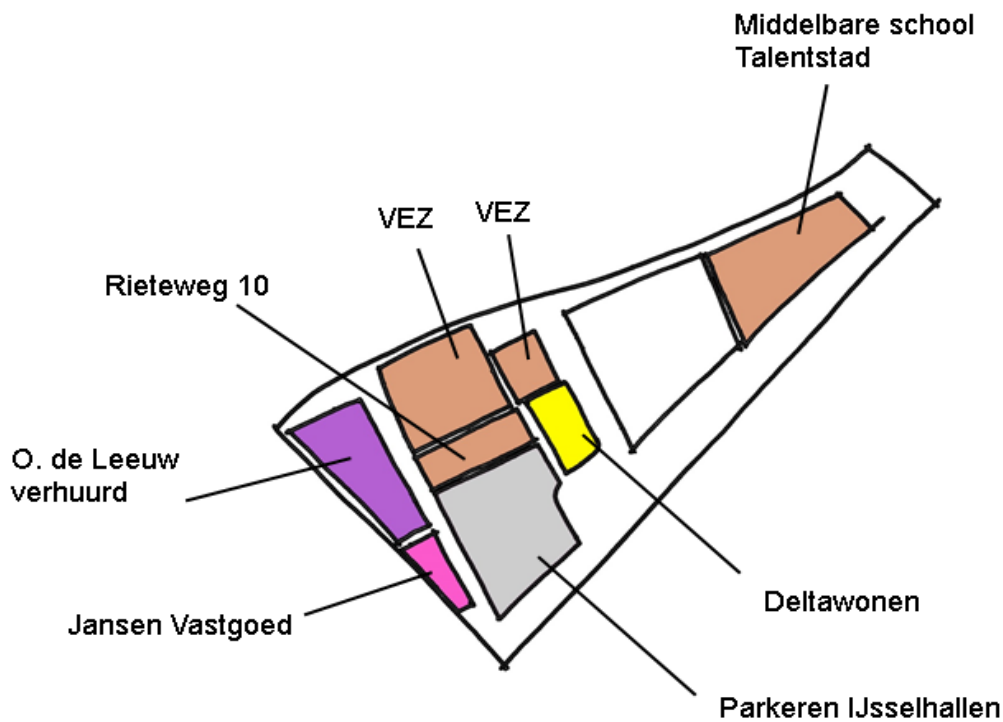
Figuur 3: locaties Rieteweg en Blaloweg

- De Blaloweg: varieert qua grootte tussen ca. 16.000m² en 18.000m² uitgeefbaar en een bouwvlak tussen ca. 13.500m² en 15.000m². De uiteindelijke grootte is afhankelijk van de positionering (t.a.v. Schevemolenpad) en ligging van de nieuwe weg.
- De Rieteweg: ca. 19.000m² uitgeefbaar, met een bouwvlak van ca. 15.700m². De definitieve maatvoering is afhankelijk van de ruimte die nodig is voor het compenseren van de parkeeropgave in het gebied Voorsterpoort Oost.

Op de *Rieteweg-kavel* bevindt zich thans een overloop-parkeerterrein behorende bij de IJsselhallen. Dit deel wordt toegevoegd ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Voorsterpoort Oost. Eveneens behoort bij deze kavel de Rieteweg 10-locatie waar nu tijdelijk creatieve bedrijven zijn gevestigd. Daarnaast ligt er nog een locatie waar de VEZ (tijdelijk) parkeerplaatsen heeft.

De *Blaloweg-kavel* ligt braak. Aan de zijde van de Buitengasthuisstraat is nu parkeergelegenheid voor de VEZ. Hier staan monumentale bomen, die onderdeel zijn van het totale cultuurhistorisch waardevolle gebied rond de Buitengasthuisstraat.

Het gebied tussen de beide kavels bestaat uit openbare ruimte, woningen van deltaWonen, de monumentale begraafplaats en de bestaande WRZV-hallen. Tevens is een locatie tegen de snelweg aan in gebruik als depot door de gemeente. Met alle partijen in het gebied, waarvan een aantal ontwikkelplannen in voorbereiding hebben, wordt onderzocht hoe we functioneel en ruimtelijk tot een maximale synergie kunnen komen. Hiervoor wordt afgestemd en samengewerkt in een gebiedscoalitie.



Figuur 4: bestaand programma en functies Voorsterpoort Oost

3. Ambitie en randvoorwaarden eventvoorziening

De nieuwe eventvoorziening krijgt een brede regionale functie en biedt ruimte voor grootschalige evenementen en grote publieksaantallen. Deze eventfunctie is geschikt om te mixen met andere functies in het gebied die elkaar tevens kunnen versterken, bijvoorbeeld op het gebied van parkeren. Zo zal de eventfunctie naast ondersteunende horeca mogelijk ook andere aanvullende functies aantrekken. Het gebied krijgt een multifunctioneel karakter met het accent op ontmoeten en reuring, zo mogelijk in meervoudig ruimtegebruik.

Het uitgangspunt is dat de eventvoorziening zich richt op verschillende doelgroepen: de zakelijke markt (business to business) en consumentenmarkt (business to consumer). Daarbij is het aantrekken van nieuwe doelgroepen ook wenselijk. De nieuwe voorziening sluit aan bij de ambitie van Zwolle Experimentele Hanzestad: het nieuwe gebouw moet bijdragen aan de culturele en economische kracht van de stad en regio Zwolle. Waarmee de verstedelijkingsopgave kan worden waargemaakt. De initiatiefnemer van de eventvoorziening wordt uitgedaagd hier invulling aan te geven.

Programma en functies eventvoorziening

Een professionele en grootschalige indoor eventvoorziening is onderscheidend voor de stad en regio en is aanvullend op het aanbod dat Zwolle momenteel biedt aan culturele eventvoorzieningen als Zwolse Theaters, Hedon en musea. De nieuwe eventvoorziening is van toegevoegde waarde door het aantrekken van verschillende (nieuwe) doelgroepen en door de schaalgrootte met een vloeroppervlak van minimaal 7.000m² tot maximaal 12.000m².

De definitie van meters en vloeroppervlak 'in evenementenland' is uniek. De hierboven genoemde 7.000 m² is als volgt te definiëren (uitleg):

7.000 m² vloeroppervlak betekent een vloeroppervlak aan één gesloten en dat als één ruimte gehuurd kan worden van een exploitant en daarmee functioneel bruikbaar is. Bijvoorbeeld voor een concert of als standruimte voor een beurs. In het geval van een beurs zal met dit formaat ca. 50% verhuurbaar zijn aan standhouders.

Dit vloeroppervlak is exclusief entree, sanitaire, logistieke ruimte, horeca, opslag e.d.

De ontwikkeling van eventfuncties gaat veelal samen met een complementair programma. Om die reden is naast de eventfunctie aanvullend programma wenselijk:

- Leisure (niet gemaximeerd).
- Hotel: maximaal 5.000m² bvo
- Kantoor: maximaal 1.500m² bvo (niet zelfstandig).

De ruimte en het aantal parkeerplaatsen is afhankelijk van het daadwerkelijke programma (mede o.b.v. parkeernorm, mogelijk multigebruik en visie initiatiefnemer op mobiliteit).

Parkeren

De ontwikkeling en het toegestane programma moeten voldoen aan de Regeling Parkeernormen 2016 van de gemeente Zwolle. Een eventvoorziening is een uitzonderlijke functie en moeilijk te vergelijken. Op basis van ervaringscijfers (LAGroup) wordt uitgegaan van 60 parkeerplaatsen per 1.000m² eventruimte. Voor eventueel aanvullend programma anders dan eventprogramma en congresaccommodatie, gelden de normen uit de Regeling Parkeernormen 2016 uitgaande van een gebied "Sterk stedelijk, rest bebouwde kom". De parkeeropgave moet op de beschikbare locaties worden gewaarborgd.

Aanvullend daarop moet de parkeervoorziening vanaf twee kanten worden ontsloten, enerzijds vanwege de doorstroming van het verkeer, anderzijds vanwege veiligheid. Tot slot is er voldoende capaciteit voor fietsparkeren op de beschikbare kavels voor de toekomstige functies.

4. Stedenbouwkundige ambitie

Voorsterpoort Oost ligt als een schakelpunt tussen diverse grootschalige stedelijke ontwikkelingsgebieden in: de IJsselhallenlocatie, de Zwartewaterzone en de Zwartewaterallee. Voorsterpoort Oost wordt daardoor meer en meer onderdeel van het centrumstedelijke weefsel van Zwolle. Maar het kan hier zelf ook een rol in nemen. Met de beschikbaarheid van de locatie is de tijd daar om Voorsterpoort Oost te positioneren in deze stedelijke dynamiek. Woningbouw is hier niet mogelijk om milieutechnische redenen. Voorsterpoort Oost kan wel een rol vervullen in economische groei, werkgelegenheid en maatschappelijke voorzieningen. Met een nieuwe invulling kan in het gebied zelf de ruimtelijke structuur versterkt en verbeterd worden waar het nu nog versnipperd en onbestemd is.

De Rieteweg en de Blaloweg vormen de verbinding met de hierboven genoemde ontwikkelgebieden. De Blaloweg, als onderdeel van de ontsluitingsring van Zwolle, heeft betekenis op bovenlokaal niveau. Het is een verkeersader met ruime groene berm, een parkway, begeleid door bebouwing in een paviljoenachtige setting. Nieuwe bebouwing moet zich representatief presenteren naar deze weg. De Rieteweg, als poort naar de binnenstad, is compacter van opzet, maar heeft aan de westzijde een brede groenstrook met bomen. Deze kan worden ingezet voor klimaatmaatregelen en blijft dan ook onbebouwd. De compactheid kan worden versterkt door nieuwe bebouwing als een wand langs de Rieteweg te plaatsen. Ook naar de Rieteweg moet nieuwe bebouwing zich representatief oriënteren.

Van een heel andere orde is de Buitengasthuisstraat. Deze is onderdeel van een cultuurhistorisch waardevolle, lange route in de stad en is als zodanig belangrijk. Functies aan deze straat moeten dan ook op deze straat georiënteerd zijn. Aan deze straat bevinden zich bijzondere en kleinschalige historische relictten. Nieuwe bebouwing dient daar met respect op te reageren: een fijne korrel, teruggiggende hoogte-opbouw en een menselijke maat zijn hier belangrijk.

De beschikbare ruimte op Voorsterpoort Oost is groot. Volgens de nieuwe Omgevingsvisie Zwolle, onderdeel hoogbouwvisie, mag er ook de hoogte in gebouwd worden. Afhankelijk van het programma kan er ook groot en hoog gebouwd worden, echter met een passende overgang naar het bestaande verdient veel aandacht. Hierboven is al genoemd de Buitengasthuisstraat en omgeving. Maar het betreft ook de VEZ en de school Talentstad.

Het is denkbaar dat niet beide kavels bebouwd zullen worden maar dat er sprake zal zijn van bijvoorbeeld parkeren op maaiveld. Ook dan is de ambitie dat de inrichting een volwaardig, aantrekkelijk en sociaal veilig deel van de stad Zwolle voorstaat. In principe heeft het bebouwen van de Blaloweg locatie prioriteit boven het bebouwen van de Rieteweg locatie.

Voorsterpoort Oost bestaat uit uiteenlopende functies en bouwstijlen. De kunst is om er in de ontwikkeling een gezamenlijke, hoogwaardige identiteit te creëren die de kracht en samenhang van het gebied weerspiegelt. Belangrijk is dan ook dat de gebouwen met elk een eigen signatuur, wel verbinding met elkaar aangaan. De bebouwing presenteert zich midden in de stad en aan de grote doorgaande wegen.

De zichtbaarheid vraagt om een agenda qua architectuur, aansprekend en vernieuwend passend in de strategische positionering van de Experimentele Hanzestad. De verbinding binnen Voorsterpoort Oost geldt ook voor de inrichting van de onbebouwde ruimte. Zo kan Voorsterpoort Oost zich ontwikkelen van een relatief onbekende plek in de stad naar een gebied met een sterke identiteit.

5. Duurzame ambitie

Zichtbaarheid vormt ook een ambitie voor de onbebouwde ruimte. Een ambitie die een groene en zorgvuldige inrichting vraagt. Dit groene casco begeleidt de randen van het gebied. Door het afsluiten van de aansluiting van de Buitengasthuisstraat op de Blaloweg ontstaat de mogelijkheid om ter plaatse een relatief ontspannen en verkeersluw gebied te maken. De ambitie is om hier een centrale ruimte te maken, die de verschillende kavels en functies aan elkaar verknoopt. Er is hier ruimte voor de voetganger, voor interactie (ontmoetingen) en verblijf. De uitstraling is groen en natuurinclusief. De monumentale bomen die hier staan aan de Buitengasthuisstraat blijven behouden in de toekomst.

Ook op de kavels zelf zal sprake moeten zijn van een aantrekkelijke groene uitstraling, eventueel gekoppeld met klimaatmaatregelen zodat meervoudig gebruik van maaiveld het uitgangspunt is. Dit geldt zeker als er een veld met parkeren op maaiveld zal worden gerealiseerd. Een ander aandachtspunt is het benutten van daken. Zoals eerder benoemd biedt de locatie kansen voor volume. Volume die meervoudige functies kan herbergen en waarbij ook een daklandschap kan ontstaan.



Figuur 5: groen raamwerk Voorsterpoort Oost

In Voorsterpoort Oost is nu nog een gescheiden rioolstelsel. Afkoppelen is dus nodig bij nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Bij de bouwplannen moet rekening gehouden worden met de berging van regenwater. Er moet berging gevonden worden voor 67 mm regen (t=100 bui).

Vasthouden, bergen en afvoeren is het nieuwe normaal. Hemelwater gaat niet meer het riool in maar wordt afgevoerd via het oppervlaktewater. Het gebied kent nu plekken waar het bij een flinke bui goed nat wordt op straat. Hiervan zijn overlast-meldingen bekend en het blijkt ook uit de kaarten van de Zwolse Adaptatie Strategie (stresstesten). In het gebied is echter nauwelijks oppervlaktewater aanwezig, terwijl bergingsmogelijkheden wel nodig zijn voordat het water wordt afgevoerd via het grotere systeem. Daarom is Voorsterpoort Oost een zogenaamd 'extra kwetsbaar gebied' en staat het op de kaart van het groenblauw Netwerk. Dit is een door de raad vastgestelde kaart waarop het netwerk staat dat Zwolle wil realiseren om klimaatveranderingen op te vangen (wateroverlast en hitte). De structuur voor opvang en afvoer regenwater is onderdeel van de planontwikkeling.

Het heeft de voorkeur dat de energiebehoefte gebiedsbreed wordt opgepakt en er zijn kansen om gebruik te maken van bronnen in de omgeving. Dit moet verder worden onderzocht.

6. Ambitie Mobiliteit

De gebiedsontwikkeling biedt nieuwe kansen voor een sterkere verbinding met de binnenstad en spoorstation. De ambitie om te komen tot een nieuwe functiemix in het gebied biedt tevens kansen een (nabijgelegen) mobiliteitshub nader te verkennen. Het combineren van verschillende functies van mobiliteit (fiets, auto, wandelen, OV, e.d.) in een hub kan een belangrijke rol krijgen in de beoogde verbinding tussen stadsdelen.

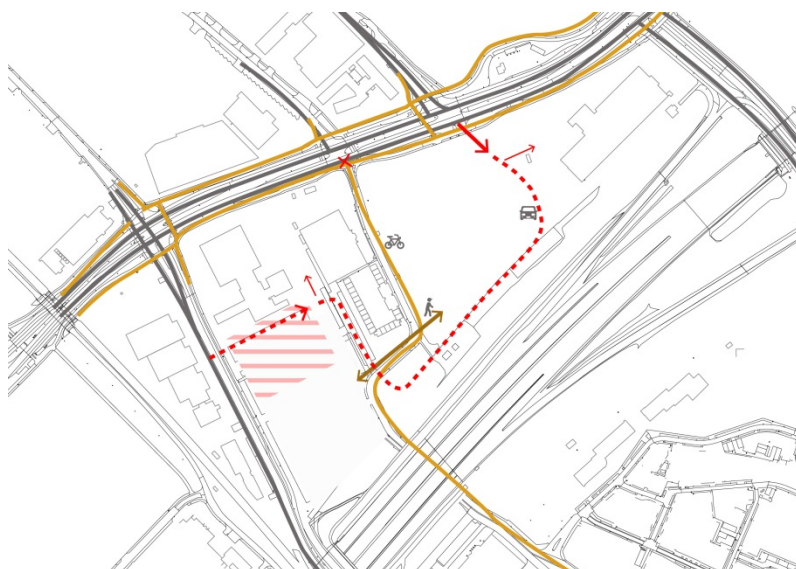
Binnen het gebied Voorsterpoort Oost zelf betekent de gebiedsontwikkeling ook een verbetering van de bestaande verkeersstructuur in en rondom het gebied. Het uitgangspunt daarbij is dat de bestaande functies en de nieuwe ontwikkeling(en) toekomstbestendig en duurzaam bereikbaar zijn. Tegelijkertijd moet hierdoor het openbaar gebied veiliger, prettiger en toegankelijker worden.

Door een nieuwe ontsluitingsweg tussen de Blaloweg en de Rietweg wordt het hele gebied goed aangesloten op het hoofdwegennet (stadsring). De route door het gebied heeft uitsluitend een functie voor het ontsluiten van de functies in het gebied en niet als doorgaande route tussen de Rietweg en

de Blaloweg. Door deze route wordt het mogelijk het gebied aan één zijde in te rijden en aan de andere zijde uit te rijden. De hoofdontsluiting van het gebied is de aansluiting op de Blaloweg.

De benodigde kruising met de Blaloweg voor deze weg is al gerealiseerd. Op deze nieuwe weg dient ook de aanwezige school (Talentstad) aangesloten te worden en verderop wordt ook de toegankelijkheid van de VEZ gewaarborgd.

Gezien de verkeersdrukke wordt voorsnog rekening gehouden met drie voorsorteervakken het gebied uit en één rijstrook in. Het principe voor de nieuwe ontsluiting is bekend op basis van een daadwerkelijke ontwikkeling wordt de definitieve configuratie bepaald.



Figuur 6: Indicatie toekomstige ontsluiting

De Buitengasthuisstraat wordt autoluw ingericht en de aansluiting voor autoverkeer op de Blaloweg wordt opgeheven.

Het gebied rondom de onderdoorgang van de A28 en de overgang naar de Kamperpoort moet vanuit het belang vanuit beiden kanten van het gebied worden verbeterd en ontworpen. Een verbinding tussen de beide gebieden is cruciaal. De uitwerking hiervan is één van de vervolggaven.

Parkeren

De verscheidenheid aan functies in het gebied Voorsterpoort Oost leidt tot een complexe parkeeropgave in het gebied. Tegelijkertijd biedt de verscheidenheid ook kansen voor dubbel- en/of multigebruik. Op dit moment is het parkeeraanbod van 470 parkeerplekken als volgt verdeeld.

Locatie	Aantal parkeerplaatsen
Onder de Linden	63
Langsparkeren Buitengasthuisstraat	53
Buitengasthuisstraat tussen Rieteweg 10 en woningen	76 (waarvan 40 op terrein DeltaWonen)
Talentstad /op grond van RWS	89
Talentstad / op eigen terrein	6
WRZV / op eigen terrein	20
Rieteweg 10 / tijdelijk voor de VEZ	48
VEZ / eigen terrein	115
Totaal	470

- In het gebied zijn 35 woningen aanwezig met een eigen parkeervraag. Voor deze woningen wordt op basis van de te hanteren parkeernorm (1.5 voor sociale huur), uitgegaan van een parkeerbehoefte van 53 parkeerplaatsen.
- De parkeerbehoefte van de VEZ is op termijn 504 parkeerplaatsen (piekmomenten).

Doordat de locaties in het gebied worden herontwikkeld en de ambitie bestaat om het parkeren in het gebied efficiënter en waar mogelijk in dubbelgebruik functie te combineren, verdwijnt er een aantal parkeerplaatsen die openbaar toegankelijk zijn. Onderstaand zijn de huidige parkeermogelijkheden weergegeven.



De beschikbaarheid van het aantal parkeerplaatsen naar de toekomst is gewaarborgd doordat parkeerplaatsen worden gecompenseerd in het gebied. Zowel met de VEZ als met Talentstad wordt gezocht naar de mogelijkheden om de behoefte aan parkeercapaciteit en optimalisatie te combineren.

7. Afsluiting en vervolg

Met dit document wordt de basis voor de gebiedsontwikkeling, de nieuwe eventvoorziening en de daarbij horende selectie gelegd. Daarmee vormt dit document het vertrekpunt voor de verdere planuitwerking, zoveel mogelijk in samenwerking met de partners uit de gebiedscoalitie.

	0 = onbelangrijk; 3 = zeer belangrijk	BEOORDELING 1-5: lager is minder, hoger is beter dan andere locaties			
	WEGING (0 t/m 3)	1. Voorster- poort Oost	2. Ijssel- hallen	3. Spoor- zone	4. Stadion PEC Zwolle
1. Bereikbaarheid per auto hoe hoger de score, des te beter is de locatie bereikbaar vanaf het snelwegennet	3	4,5	4	4	4
2. Bereikbaarheid per OV hoe hoger de score, des te beter is de locatie bereikbaar vanaf NS-station Zwolle	2	4	4	5	3
3. Parkeergelegenheid hoe hoger de score, des te groter is de parkeergelegenheid op eigen terrein of in de onmiddellijke nabijheid	3	3	3	2	3
4. Ligging t.o.v. de binnenstad hoe hoger de score, des te dichterbij ligt de locatie bij de binnenstad van Zwolle	3	4	4	4	2
5. Uitstraling van de locatie zelf hoe hoger de score, des te aantrekkelijker is de locatie voor de bezoekers aan de eventvoorziening	3	3	3	3	4
6. Uitstraling van de omgeving hoe hoger de score, des te prettiger is het verblijfsklimaat in de omgeving van de locatie	2	2	2	3	3
7. Schaal van de locatie hoe hoger de score, des te passender is de locatie voor de eventvoorziening en eventuele toekomstige uitbreidingen	3	3	3	3	4
8. Zichtlocatie hoe hoger de score, voor des te meer passanten is de locatie zichtbaar en herkenbaar	2	4	3	2	4
Gewogen beoordeling		3,4	3,3	3,2	3,4

aan [REDACTED]

[REDACTED]

van [REDACTED]

[REDACTED]

referentie 2020-01 RP 01.01

datum 15 september 2020

pagina 1 van 6

Impact corona op uitvraag eventvoorziening Zwolle

Aanleiding en vraag

De voorbereidingen om marktpartijen te gaan uitnodigen om op de locatie Voorsterpoort-Oost een eventvoorziening te realiseren, zijn in volle gang. De coronacrisis drukt echter zijn stempel op dat proces. De vraag is of het verstandig is om de beoogde uitvraag door te laten gaan en, zo ja, wat daarvoor een goed moment zou zijn. De gemeente Zwolle heeft Leisure Advies en COUP gevraagd om de gemeente te helpen daarin keuzes te maken.

Dashboard als input voor besluitvorming

In het 'dashboard' op de volgende pagina's wordt een reeks issues genoemd die spelen rondom corona en de eventmarkt (met de nadruk op indoor events). Per issue worden 'positieve kanten' genoemd (argumenten waarom de uitvraag door zou kunnen gaan) en 'negatieve kanten' (argumenten waarom de uitvraag zou moeten worden uit- of afgesteld). Vervolgens geven wij per issue ons oordeel in hoeverre de positieve of negatieve kanten de doorslag geven.

Dat doen we op thema's die gaan over de klanten, de exploitanten, de ontwikkelaars en de bouwers. In feite is dat een lange keten die nu breekt bij de zwakste schakel (de exploitatie van events). Moeten we dan wachten tot events weer mogen worden georganiseerd of kunnen we – met een redelijke kans van slagen – eerder van start?

Advies

Kijkend naar de beoordelingen, lijkt er – zeker op langere termijn – voldoende aanleiding om de uitvraag door te laten gaan. Gezien echter de korte termijn onzekerheden is er veel voor te zeggen om de uitvraag uit te stellen tot het voorjaar/de zomer van 2021.

Voordeel daarvan is dat er naar verwachting komend najaar en winter meer duidelijkheid zal ontstaan over de langere termijn verwachtingen m.b.t. corona (ontwikkeling aantal besmettingen; komst vaccin), zodat er dan een beter onderbouwd besluit kan worden

genomen en zodat meer kandidaten mee kunnen doen. Op dit moment zal het aantal serieuze inschrijvers naar verwachting zeer laag zijn. Uiteindelijk gaat het er voor de gemeente om dat er een of meerdere partijen geselecteerd worden die het ook echt kunnen uitvoeren en financieren. Bij het (te) snel uitvoeren van een tender (op korte termijn) bestaat het risico dat dit geen invloed heeft op het tempo van uitvoering omdat de winnaar waarschijnlijk zal wachten met investeren tot de markt dat toelaat. Dan heeft de winnaar in een lastige markt een positie verworven en wacht vervolgens rustig af.

Nadeel van uitstel is dat de kans daardoor toeneemt dat Zwolle een periode tegemoet gaat zonder eventvoorziening. De IJsselhallen zullen eind 2023 sluiten. Als pas in 2021 met de uitvraag voor Voorsterpoort-Oost wordt gestart, is de kans zeer klein dat er op die locatie al eind 2023 een nieuwe eventvoorziening open zal gaan.

Enkele slotopmerkingen

- We willen in overweging geven, wanneer gekozen wordt voor uitstel (en niet voor afstel), om al wel op vrij korte termijn de markt – in brede zin – te informeren dat de gemeente van plan is om in 2021 de betreffende uitvraag te gaan doen. Partijen met interesse kunnen zich dan alvast voorbereiden. Partijen die al eerder belangstelling hebben getoond, weten waar ze aan toe zijn (al zal de gemeente hen w.s. sowieso informeren over de voortgang).
- We willen benadrukken dat – los van de huidige coronacrisis – de onrendabele top in het eventgedeelte van het bouwprogramma een flinke bottleneck vormt. Het project moet het hebben van het aanvullend programma, wil er sprake kunnen zijn van een rendabele ontwikkeling. Omdat ook de markten voor dat aanvullende programma (bv. hotel, leisure) lijden onder de coronacrisis, drukt dat de kans op een succesvolle gebiedsontwikkeling en dus op een succesvolle uitvraag.

Dashboard

	Issue	Positieve kant	Negatieve kant	Oordeel (1)
1	Kans op besmetting tijdens een indoor event.	<p><i>“Onze conclusie is op basis van de huidige wetenschappelijke literatuur: (...) Voor binnenevenementen is er een reële kans op besmetting, maar het risico bij een eventuele besmetting is beneden de gebruikelijke norm van een op de honderdduizend per jaar voor overlijden voor gezonde mensen onder de 70. We merken hierbij op dat het relatieve besmettingsrisico (ten opzichte van het aantal bezoekers) in een grote en goed geventileerde evenementlocatie kleiner is dan in de horeca. Daarmee is er een niet inhoudelijk te verklaren verschil in beleid tussen de horeca waar (terecht) een zeker besmettingsrisico wordt geaccepteerd en binnenevenementen.”</i></p> <p>Bron: Crisislab, Radboud Universiteit Nijmegen (aug. 2020). In opdracht van Mojo.</p>	<p><i>“De kans om bij een binnenevenement besmet te worden met het coronavirus is afhankelijk van een aantal factoren, waaronder het aantal besmettelijke aanwezigen en de duur van de bijeenkomst, maar is zonder aanvullende maatregelen reëel”.</i></p> <p>Bron: Crisislab, Radboud Universiteit Nijmegen (aug. 2020). In opdracht van Mojo.</p>	O
2	Beperkende maatregelen regering indoor events	<p>Druk vanuit de eventsector op de regering om maatregelen te verzachten. Zie bv. bovengenoemd onderzoek. Het structureren van de werkwijze en nieuwe specifieke regels (protocols) kunnen daar misschien een mogelijke oplossing voor vormen op korte termijn.</p> <p>In Frankrijk zijn sinds kort events tot 5.000 pax indoor weer toegestaan, zonder afstandsbeperking (wel mondkapjes). Bij minder besmettingen en/of komst vaccins zullen maatregelen verzacht worden of verdwijnen.</p>	<p>Regering volgt ontwikkeling besmettingen. Als dat stijgt, stijgt ook de kans op (verdergaande) beperkingen. Blijft dus een onzekere factor zolang de pandemie duurt. Voorlopig lijkt er nog geen einde aan de pandemie te komen. Tegelijkertijd is de tijdspanne om te komen tot een eventcenter in Zwolle ook zeker nog 3 jaar van ons verwijderd (zie ook punt 4 en 8)</p>	-

	Issue	Positieve kant	Negatieve kant	Oordeel (1)
3	Ontwikkeling vaccin (timing)	De komst van een (betrouwbaar) vaccin zal een zeer positieve invloed hebben. De beperkingen van de overheid zullen worden verminderd of opgeheven; bezoekers zullen weer durven komen naar of deelnemen aan events. De signalen op de komst ervan in de loop van 2021 lijken positief. Dat geeft vertrouwen in de toekomst.	De werkzaamheid van een vaccin zal niet direct door iedereen worden vertrouwd + de kans op en angst voor onverwachte bijwerkingen vertraagt of vermindert het positieve effect.	+
4	Vraagmarkt B2B en B2C events	Weliswaar is 2020 dramatisch voor de sector, maar vrijwel alle brancherapporten voorspellen herstel binnen 1 tot 3 jaar van de eventsector, zowel B2B als B2C. De nieuwe locatie in Zwolle zal er pas over een aantal jaren staan. Hoe kijken de ondernemers daar zelf tegenaan? (zie ook punt 8, 9 en 10).	Die rapporten gaan echter veelal voorbij aan de kans op een meer structurele shift van de markt (zie hieronder bij punt 5, 6, 7).	+
5	Houding bezoekers t.o.v. wel/niet gebruik B2C (concerten, publieksbeurzen , e.d.)	Het weer toestaan van events zal naar verwachting tot (vrij) grote bezoekaantallen leiden. Consumenten lijken zich maar beperkt te laten weerhouden door maatregelen en de behoefte om weer publieksevents te bezoeken is groot. Als er een vaccin is, is de kans op grote aantallen bezoekers (vooral jongeren) groot.	Een deel van de pre-corona bezoekers zal post-corona (voorlopig) niet naar publieksevents durven gaan uit angst voor besmetting. Lastig te voorspellen hoe groot dat deel is.....	○
6	Idem deelnemers B2B (vakbeurzen , e.d.)	Vakbeurzen trekken relatief weinig bezoekers per m2 en bovendien beter gespreid over de dag. Bezoekers zijn ook beter te 'managen' wat betreft gedrag, bezoekplanning en zich houden aan beperkingen (zoals mondkapjes). Als er een vaccin is zal dit segment weer snel kunnen aantrekken.	Deelnemende bedrijven zijn voorlopig terughoudend om te exposeren op beurzen en kiezen (tijdelijk?) voor andere media om met hun klanten te communiceren. Aantallen bezoekers, m.n. buitenlandse, blijven voorlopig laag vanwege beperkingen zoals minder vliegverkeer, verbod vanuit bedrijf om vakevents te bezoeken, e.a.	○

	Issue	Positieve kant	Negatieve kant	Oordeel (1)
7	Idem deelnemers B2B (congressen, e.d.)	Idem zoals hierboven bij vakbeurzen. Maar dan in mindere mate (bij congressen is er veel meer interactie tussen bezoekers onderling dan bij vakbeurzen). Voor Zwolle is deze markt overigens nauwelijks relevant.	Aantallen bezoekers, m.n. buitenlandse, blijft voorlopig laag vanwege beperkingen zoals minder vliegverkeer, verbod vanuit werkgever om congressen te bezoeken; minder congressen a.g.v. vervanging door online alternatieven, e.a.	-
8	Ambitie en (financiële) positie exploitanten event venues	Enkele potentiële exploitanten (bv. Libéma) hebben een sterke financiële positie en kunnen de huidige slechte markt langere tijd overleven. Bovendien blijven de betere en meer strategisch denkende partijen geïnteresseerd in marktkansen voor de langere termijn. Sterke partijen komen juist nu bovendien omdat ze anti-cyclisch kunnen investeren.	Het potentiële aantal exploitanten is al vrij klein en een deel daarvan heeft het (zeer) moeilijk. De tender zal dus in een magere markt worden uitgezet (als het op korte termijn gedaan wordt). Enkelen zullen mogelijk failliet gaan. Nadelig gevolg daarvan is dat event venues tegen bodemprijzen zullen worden overgenomen. Daardoor toename prijsconcurrentie in eventmarkt, wat tot een slechtere business case voor Zwolle leidt. Het uitstellen van de Tender tot er meer zicht is op een werkend vaccin lijkt de kansen te vergroten.	○
9	Ambitie en financiële positie ontwikkelaars/beleggers	In de ontwikkelmarkt wordt de coronacrisis als een tijdelijke hobbelen ervaren. Er is een geloof in stevig herstel van de markt over een jaar. Het – vooruitlopend op dat herstel – verwerven van positie komt veel voor. Locatie-ontwikkelaars hebben zelf nog weinig geleden onder de crisis. Aanvullend programma biedt kansen en maakt dat meer (typen) partijen interesse zullen tonen.	Event programma (met onrendabele top) overheerst in PvE. Ontwikkelaars zullen daardoor terughoudend zijn, ook omdat een deel van die markt onbekend is met de eventmarkt. Een tender opstarten op korte termijn zal alleen tot succes leiden als partijen consortia aangaan, waarin (weer alleen) stevige exploitanten voldoende zekerheid kunnen bieden aan de ontwikkelaars/bouwers.	+

	Issue	Positieve kant	Negatieve kant	Oordeel (1)
10	Houding banken m.b.t. financiering event venues	De banken hebben in sommige gevallen ook stevige belangen in exploitanten. Ze failliet laten gaan is dan een slecht idee. De bereidheid nieuwe financieringen te verstrekken is momenteel echter zeer laag. Het is nu echter ook nog helemaal niet nodig om een bank te betrekken in het plan. Als er een vaccin is, de event markt weer aantrekt, neemt ook het financieel vertrouwen weer snel toe.	Banken willen misschien eerst weer drie jaar positieve resultaten zien van exploitanten alvorens ze een financiering gaan verstrekken.	-
11	Ontwikkeling bouwsector	Vooralsnog gaat dit heel goed en proberen de bouwers hun portefeuille voor 2022 te vullen. De prijzen blijven daardoor nog onveranderd hoog.	Verwachting is dat dit gaat veranderen in 2021 (inzakkende markt). Als de bouwkosten dan dalen in een opkomende eventmarkt staan er meer lichten op groen	○

(1) Inschatting saldo effect op risico aanbesteding event venue Zwolle. Van - (risico voor Zwolle) tot + (geen risico voor Zwolle)

Beslisnota

Datum 28 mei 2020

Openbaar

Onderwerp Gebiedsontwikkeling locatie IJsselhallen en omgeving Kamperpoort
Versienummer 01

Portefeuillehouder Ed Anker
Informant [REDACTED]
Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon [REDACTED]
Email [REDACTED]

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven

Begroting wijzigen Nee

Dekking ten laste van Reserve incidentele middelen

Parafering

datumparaaf

Raad

Afdelingshoofd [REDACTED]
Portefeuillehouder
E.W. Anker

- Informatienota voor de raad
- Opinionota voor de raad
- Beslisnota voor de raad
- n.v.t.

Bijlagen

Bijlage 1 – Plan van aanpak project Gebiedsontwikkeling locatie IJsselhallen en omgeving Kamperpoort; mei 2020 en 2 bijbehorende bijlagen

Bijlage 2 – Raadsvoorstel over hetzelfde onderwerp waarmee de gemeenteraad wordt geïnformeerd en voorgesteld wordt een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen

Ontwerp besluit

Het college besluit:

- 1 In te stemmen met het Plan van aanpak;
- 2 In te stemmen met de kostenraming voor de ontwikkeling van strategische visie en ontwikkel- en realisatiestrategie en
- 3 In te stemmen met het raadsvoorstel over hetzelfde onderwerp waarmee de gemeenteraad wordt geïnformeerd en voorgesteld wordt een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Datum 28 mei 2020

Inleiding

In het verleden was de Zwolse Veemarkt een begrip voor veehandelaren en veehouders uit Zwolle en wijde omgeving. Al in 1308 gaf bisschop Guy de stad Zwolle toestemming een Veemarkt te organiseren. Aanvankelijk in de open lucht en vanaf 1 mei 1931 vond de Veemarkt op de locatie IJsselhallen plaats.

Het was een welvarende Veemarkt, zeker na de bouw van de IJsselhal in 1971. In 1985, 1990 en 1994 werden nog 4 hallen/zalen bijgebouwd.

Zwolle behoorde tot de vier grootste Veemarkten van het land. Met de uitbraak van de veeziekte monden-klauwzeer in 2001 kwam een plotseling einde aan bijna 7 eeuwen veehandel in Zwolle.

Met de beëindiging van de veemarktfunctie had exploitant Libema vanaf dat moment de gelegenheid om de IJsselhallen uitsluitend te gebruiken voor de event- en congresfunctie.

Libema huurt daartoe het terrein met opstallen van de gemeente.

De huidige huurovereenkomst eindigt op 1 januari 2024. De gemeente is dan vrij om over terrein en opstallen te beschikken en het gebied te herontwikkelen.

Libema is bevestigd dat de event- en congresfunctie per 1 januari 2024 in Kamperpoort wordt beëindigd.

Dat betekent niet dat ons college de event- en congresfunctie niet belangrijk voor de stad vindt, integendeel. De mogelijke ontwikkeling van een nieuwe indoor event- en congresfunctie elders in de stad, wordt in een bijzonder voorstel aan u voorgelegd. Dit voorstel is als gevolg van de coronacrisis getemporeerd. De crisis vraagt alle aandacht van de event- en congressector en daarnaast kan het participatietraject met o.a. een informatiebijeenkomst voor omwonenden niet volgens planning verlopen.

Over deze stand van zaken wordt u met een informatienota geïnformeerd gelijktijdig met deze beslisenota voor de raad, zodat u beide nota's in samenhang kunt bespreken.

De komende jaren wacht Zwolle een forse taak om woningen aan de voorraad toe te voegen.

Het IJsselhallenterrein is in de woningbouwplanning opgenomen als woningbouwlocatie.

Met de beëindiging van de verhuur per 1 januari 2024 is de gemeente vrij om over terrein en opstallen te beschikken en komt het terrein beschikbaar voor herontwikkeling.

Dat biedt de gelegenheid om een mooi stuk Zwolle aan de stad toe te voegen waarbij ambities op het terrein van wonen, stedenbouw, parkeren/mobiliteit en Klimaat, Energie en Circulair alsmede natuurinclusief bouwen kunnen worden gerealiseerd.

Verder kan de al jaren in uitvoering zijnde herstructurering van de wijk Kamperpoort hiermee worden afgerond.

Een herontwikkeling tot woongebied met ook andere daarbij behorende en goed te combineren functies biedt geleet op de behoefte aan woningen en ligging van het gebied geweldige kansen.

Daarmee wacht de locatie IJsselhallen na de Veemarktfunctie en vervolgens de congres- en eventfunctie nu een derde grote functiewijziging, namelijk die naar woningbouwlocatie.

De beoogde gebiedsontwikkeling is van een zodanig groot belang voor de stad dat het logisch is de gemeenteraad te informeren over de aanpak van het project en voor te stellen een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

Datum 28 mei 2020

Beoogd effect

Het maken van een start met de Gebiedsontwikkeling voor de locatie IJsselhallen en omgeving.

Argumenten

1.1 *De locatie IJsselhallen is in de woningbouwplanning opgenomen als woningbouwlocatie*

Zwolle wacht de komende jaren een forse taak om woningen aan de voorraad toe te voegen. In de woningbouwplanning is de locatie IJsselhallen opgenomen met een plancapaciteit van 400-600 woningen.

1.2 *De locatie IJsselhallen is per 1 januari 2024 beschikbaar voor herontwikkeling*

De lopende huurovereenkomst met exploitant Libema eindigt per 1 januari 2024. De gemeente is dan vrij om over terrein en opstallen te beschikken.

1.3 *De komende 4 jaar is nodig om alle voorbereidingen voor de gebiedsontwikkeling tijdig te kunnen doen.*

De komende 4 jaar is beschikbaar om tijdig alle voorbereidingen te kunnen doen voor de feitelijke herontwikkeling van de locatie direct na beëindiging van de huurovereenkomst. Dat lijkt nu wellicht een hele periode maar de projectomvang, het participatietraject en besluitvormingsprocessen maken dat de start nu moet worden gemaakt.

1.4 *De gebiedsontwikkeling is van groot belang voor de stad*

De locatie IJsselhallen meet ruim 8,5 ha voor zover het ligt binnen de Kamperpoort (oostelijk van de Rijksweg). Het totale projectgebied is aanmerkelijk groter zoals in het Plan van aanpak is beschreven. Het IJsselhallenterrein vormt de grootste inbreidingslocatie voor de stad in eigendom van de gemeente.

De herontwikkeling vormt het sluitstuk van de herstructurering van de wijk Kamperpoort waar al ruim 15 jaar aan wordt gewerkt.

Daarnaast ontstijgt de gebiedsontwikkeling door grootte, ligging, potentie en belang voor de stad het wijkniveau. Kamperpoort maakt deel uit van het veel grotere Centrumgebied.

De relaties met Binnenstad, Spoorzone, Voorsterpoort Oost, Veerallee, Emmawijk en het gebiedje waar Kringloop, Kwik-Fit en het Shell tankstation zijn gevestigd, zijn van groot belang.

Dit wordt geïllustreerd met bijlage 2 bij het Plan van aanpak, het kaartje waarop het projectgebied en het onderzoeksgebied zijn aangegeven.

1.5 *De kantorenstrip langs de Meeuwenlaan wordt betrokken bij de gebiedsontwikkeling.*

Tot het projectgebied behoren de aan de westzijde van de Meeuwenlaan gelegen 3 kantoorlocaties. Uit overleg met de respectievelijk eigenaren van deze locaties kan worden geconcludeerd dat herontwikkeling tot woningbouw steeds kansrijker wordt. Een goede ontwikkeling voor de wijk Kamperpoort. Zeker als dat gecombineerd wordt met het bieden van meer toegankelijk groen aan de rand van de wijk. Gelet op de ruimtelijke verwevenheid van dit gebied met het IJsselhallenterrein wordt de kantorenstrook meegenomen in de op te stellen strategische verkenning voor het hele gebied. De transformatie van deze kantorenstrook kan gefaseerd worden gerealiseerd en het lijkt realistisch om bepaalde delen al eerder op te pakken dan de herontwikkeling van het IJsselhallenterrein.

Datum 28 mei 2020

1.6 Een strategische verkenning is nodig om duidelijk te krijgen wat we met de gebiedsontwikkeling willen bereiken

Met de strategische verkenning geven we aan welke functies waar een plekje in het gebied kunnen krijgen. Wonen is de meest belangrijke en voor de hand liggende functie maar met wonen kunnen ook goed andere functies worden gecombineerd (economie, cultuur en wellicht gezondheid en onderwijs). Het realiseren van de woonfunctie is nu nog heel algemeen geformuleerd. Hoeveel woningen, in welke vormen en in welke prijssegmenten zijn vragen die in de strategische verkenning worden beantwoord. Globale verkenningen met rekenmodellen zullen worden gemaakt. Naar verwachting zullen scenario's ter besluitvorming worden gepresenteerd alvorens vervolgstappen te zetten.

1.7 De ontwikkel- en realisatiestrategie is nodig om duidelijk te krijgen hoe we de gebiedsontwikkeling willen realiseren

Als zicht ontstaat op de inhoud van de strategische verkenning wordt een start gemaakt met de ontwikkel- en realisatiestrategie. Daarmee wordt duidelijk hoe de gebiedsontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Daarbij komen vragen aan de orde als in welke fase wordt de ontwikkeling op de markt gebracht, hoe wordt het op de markt gebracht, welke kaders worden meegegeven en is een gefaseerde realisatie gewenst? Hoe en op welk moment worden inwoners, wijkbewoners en andere stakeholders bij de planontwikkeling betrokken. Op welke wijze worden gronden uitgegeven en is het wenselijk, nodig c.q. mogelijk om delen van grond of opstallen tijdelijk in gebruik te geven? Op dit soort vragen zal de ontwikkel- en realisatiestrategie antwoord geven.

1.8 Harde uitgangspunten en beantwoording van de onderzoeksvragen zijn nodig voor de op te stellen strategische verkenning

In het Plan van aanpak is een aantal uitgangspunten benoemd waarmee gewerkt wordt. De lijst met onderzoeksvragen is echter veel langer. Deze vragen moeten in een vroeg stadium worden beantwoord. Naar verwachting kan dit voor het grootste deel binnen het eigen ambtelijk apparaat worden uitgevoerd. Wellicht is op een enkel specifiek terrein een extern onderzoek nodig. Zo is op dit moment duidelijk dat een cultuurhistorisch onderzoek nodig is.

1.9 De gemeente kan maximaal sturen op programma, kwaliteit, geld en planning

Het feit, dat de gemeente het volledige eigendom heeft van de IJsselhallenlocatie maakt het mogelijk om op alle aspecten maximaal te sturen. Waar in de meeste situaties als geen gemeentegrond betrokken is alleen het publiekrechtelijk instrumentarium aan de orde is, kunnen in dit geval ook privaatrechtelijk (bij de uitgifte van gemeentegrond) eisen worden gesteld.

2.1 Met het Plan van aanpak wordt sturing gegeven aan de werkzaamheden

Met het Plan van aanpak wordt inzichtelijk gemaakt welke activiteiten nodig zijn om de gebiedsontwikkeling projectmatig voor te bereiden.

3.1 Om een start met de werkzaamheden te kunnen maken is de beschikbaarstelling van een voorbereidingskrediet nodig

Binnen de reguliere begroting (Ruimtelijke plannen) zijn alleen middelen beschikbaar ter dekking van de tot op heden gemaakte kosten (Start voor de start bijeenkomsten en het maken van het Plan van aanpak).

Voor een verdere dekking van kosten is een voorbereidingskrediet nodig.

Datum 28 mei 2020

Onder de kop financiën blijkt welke kosten zijn geraamd om de projectstart te maken met het vervaardigen van de strategische verkenning en de ontwikkel- en realisatiestrategie.

Het gaat hierbij vooral om de raming van de kosten van het ambtelijk apparaat en een budget voor de inschakeling van een gespecialiseerd extern adviseur.

Risico's

Voor de de eerste fasen van de projectaanpak (de definitie- en voorbereidingsfase) zijn de grootste risico's:

- Niet tijdige onderkenning en uitvoering van alle noodzakelijke voorbereidende stappen bij dit complexe project.
- Het onvoldoende ontwikkelen van tempo (door bijvoorbeeld stapeling van ambities en geen adequate keuze maken) waardoor tijdige besluitvorming door college en raad uitblijft.
- De strategische verkenning en de ontwikkel- en realisatiestrategie voldoen niet aan de verwachtingen van ontwikkelende partijen.
- Als gevolg van de coronacrisis ondervinden de werkzaamheden vertraging

Maatregelen om deze risico's te beheersen zijn:

- Regelmatig overleg door de projectmanager met de te vormen projectgroep, de ambtelijk en de bestuurlijk opdrachtgever.
- Het betrekken van ontwikkelende partijen bij het maken van strategische visie en de ontwikkel- en realisatiestrategie. Dat kan worden gerealiseerd door in ieder geval het Platform Kamperpoort en het Concilium te betrekken.
- Via overleg en samenwerking op afstand en (als dit nog aan de orde is) participatie en communicatie via beeldvergaderen wordt getracht de werkzaamheden overeenkomstig planning uit te voeren.

Financiën

Om overeenkomstig het Plan van aanpak aan het werk te kunnen gaan is een voorbereidingskrediet nodig.

Kostenraming strategische verkenning en de ontwikkel- en realisatiestrategie gebiedsontwikkeling IJsselhallen

Kostensoort	Bedrag
Projectmanagement	€ 95.000
Stedenbouw	€ 80.000
Vastgoed	€ 80.000
Verkeer en Milieu	€ 10.000
Communicatie & participatie	€ 10.000
Uit te voeren onderzoeken	€ 65.000
Onvoorzien 20%	€ 60.000
Totale voorbereidingskosten	€ 400.000

Wij denken zoals uit de kostenraming blijkt een bedrag van € 400.000,- nodig te hebben.

De dekking kan in eerste instantie worden gevonden in de reserve incidentele bestedingen.

In een latere fase kunnen de kosten worden ingebracht in een voor dit project te openen grondexploitatie.

Binnen deze grondexploitatie kunnen kosten worden gedekt met opbrengsten van grondverkoop.

Datum 28 mei 2020

Communicatie

Omdat het terrein voor elke Zwollenaar een betekenis heeft, of een herinnering draagt wordt een participatieplan opgesteld. We willen bij het opstellen van de strategische verkenning en de ontwikkel- en realisatiestrategie de kracht en creativiteit benutten van onze inwoners en partners zoals het Platform Kamperpoort, de Zwolse corporaties, het Concilium en een vertegenwoordiging van ontwikkelaars/ aannemers (voor zover deze niet in het Concilium vertegenwoordigd zijn).

Planning

Zoals bij de inleiding aangegeven is het de bedoeling om dit voorstel gelijktijdig te bespreken met de informatie-nota over een mogelijke nieuwe indoor eventfunctie in de stad.

De gevolgen van de coronacrisis voor de eventsector zijn groot en maken het lastig om het voorstel voor de nieuwe eventlocatie af te ronden en aan de gemeenteraad aan te bieden. Naar huidige verwachting kan het voorstel inzake een nieuwe indoor eventfunctie in het vierde kwartaal van dit jaar worden besproken.

Vervolg

Het resultaat van de te ontwikkelen strategische verkenning en ontwikkel- en realisatiestrategie wordt aan uw raad voorgelegd. Daarbij worden ook vervolgstappen voorgesteld met aanvullende dekkingsvoorstellen om deze werkzaamheden dan weer uit te kunnen voeren.

Openbaarheid

Deze beslisnota is openbaar.

Beslisnota voor de raad

Datum 28 mei 2020

Openbaar

Onderwerp Gebiedsontwikkeling locatie IJsselhallen en omgeving Kamperpoort
Versienummer 01

Portefeuillehouder Ed Anker
Informant [REDACTED]
Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement
Telefoon [REDACTED]
Email [REDACTED]

Financiële gevolgen

Betreft doel 6.1.2 We zorgen voor een stad met ruimtelijke kwaliteit en heldere toekomstbestendige ruimtelijke structuren op niveau van concrete projecten en initiatieven
Begroting wijzigen Nee
Dekking ten laste van Reserve incidentele bestedingen

Bijlagen

01 Plan van aanpak project Gebiedsontwikkeling locatie IJsselhallen en omgeving Kamperpoort van mei 2020.met 2 bijbehorende bijlagen

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 In te stemmen met de voorbereidingen voor de gebiedsontwikkeling IJsselhallen en omgeving;
- 2 kennis te nemen van het Plan van aanpak en
- 3 een voorbereidingskrediet van € 400.000,- beschikbaar te stellen te dekken uit de reserve incidentele bestedingen.

[Toelichting op het voorstel](#)

Inleiding

In het verleden was de Zwolse Veemarkt een begrip voor veehandelaren en veehouders uit Zwolle en wijde omgeving. Al in 1308 gaf bisschop Guy de stad Zwolle toestemming een Veemarkt te organiseren. Aanvankelijk in de open lucht en vanaf 1 mei 1931 vond de Veemarkt op de locatie IJsselhallen plaats. Het was een welvarende Veemarkt, zeker na de bouw van de IJsselhal in 1971. In 1985, 1990 en 1994 werden nog 4 hallen/zalen bijgebouwd. Zwolle behoorde tot de vier grootste Veemarkten van het land. Met de uitbraak van de veeziekte mond-en-klauwzeer in 2001 kwam een plotseling einde aan bijna 7 eeuwen veehandel in Zwolle.

Met de beëindiging van de veemarktfunctie had exploitant Libema vanaf dat moment de gelegenheid om de IJsselhallen uitsluitend te gebruiken voor de event- en congresfunctie. Libema huurt daartoe het terrein met opstallen van de gemeente.

Datum 28 mei 2020

De huidige huurovereenkomst eindigt op 1 januari 2024. De gemeente is dan vrij om over terrein en opstallen te beschikken en het gebied te herontwikkelen.

Libema is bevestigd dat de event- en congresfunctie per 1 januari 2024 in Kamperpoort wordt beëindigd.

Dat betekent niet dat ons college de event- en congresfunctie niet belangrijk voor de stad vindt, integendeel. De mogelijke ontwikkeling van een nieuwe indoor event- en congresfunctie elders in de stad, wordt in een bijzonder voorstel aan u voorgelegd. Dit voorstel is als gevolg van de coronacrisis getemporiseerd. De crisis vraagt alle aandacht van de event- en congressector en daarnaast kan het participatietraject met o.a. een informatiebijeenkomst voor omwonenden niet volgens planning verlopen.

Over deze stand van zaken wordt u met een informatienota geïnformeerd gelijktijdig met deze beslissing voor de raad, zodat u beide nota's in samenhang kunt bespreken.

De komende jaren wacht Zwolle een forse taak om woningen aan de voorraad toe te voegen.

Het IJsselhallenterrein is in de woningbouwplanning opgenomen als woningbouwlocatie.

Met de beëindiging van de verhuur per 1 januari 2024 is de gemeente vrij om over terrein en opstallen te beschikken en komt het terrein beschikbaar voor herontwikkeling.

Dat biedt de gelegenheid om een mooi stuk Zwolle aan de stad toe te voegen waarbij ambities op het terrein van wonen, stedenbouw, parkeren/mobiliteit en Klimaat, Energie en Circulair alsmede natuurinclusief bouwen kunnen worden gerealiseerd.

Verder kan de al jaren in uitvoering zijnde herstructurering van de wijk Kamperpoort hiermee worden afgerond.

Een herontwikkeling tot woongebied met ook andere daarbij behorende en goed te combineren functies biedt geleit op de behoefte aan woningen en ligging van het gebied geweldige kansen. Daarmee wacht de locatie IJsselhallen na de Veemarktlocatie en vervolgens de congres- en eventfunctie nu een derde grote functiewijziging, namelijk die naar woningbouwlocatie..

De beoogde gebiedsontwikkeling is van een zodanig groot belang voor de stad dat we het logisch vinden uw raad te laten instemmen met de voorbereidingen voor de gebiedsontwikkeling en te informeren over de aanpak van het project.

Om aan het werk te kunnen gaan volgens het Plan van aanpak is een voorbereidingskrediet nodig.

Beoogd effect

Het maken van een start met de Gebiedsontwikkeling voor de locatie IJsselhallen en omgeving.

Argumenten

1.1 De locatie IJsselhallen is in de woningbouwplanning opgenomen als woningbouwlocatie

Zwolle wacht de komende jaren een forse taak om woningen aan de voorraad toe te voegen.

In de woningbouwplanning is de locatie IJsselhallen opgenomen met een plancapaciteit van 400-600 woningen.

1.2 De locatie IJsselhallen is per 1 januari 2024 beschikbaar voor herontwikkeling

De lopende huurovereenkomst met exploitant Libema eindigt per 1 januari 2024.

De gemeente is dan vrij om over terrein en opstallen te beschikken.

1.3 De komende 4 jaar is nodig om alle voorbereidingen voor de gebiedsontwikkeling tijdig te kunnen doen.

Datum 28 mei 2020

De komende 4 jaar is beschikbaar om tijdig alle voorbereidingen te kunnen doen voor de feitelijke start van de herontwikkeling na beëindiging van de huurovereenkomst.

Dat lijkt nu wellicht een hele periode maar de projectomvang, het participatietraject en besluitvormingsprocessen maken dat de start nu moet worden gemaakt.

1.4 De gebiedsontwikkeling is van groot belang voor de stad

De locatie IJsselhallen meet ruim 8,5 ha voor zover het ligt binnen de Kamperpoort (oostelijk van de Rijksweg). Het totale projectgebied is aanmerkelijk groter zoals in het Plan van aanpak is beschreven.

Het IJsselhallenterrein vormt de grootste inbreidingslocatie voor de stad in eigendom van de gemeente.

De herontwikkeling vormt het sluitstuk van de herstructurering van de wijk Kamperpoort waar al ruim 15 jaar aan wordt gewerkt.

Daarnaast ontstijgt de gebiedsontwikkeling door grootte, ligging, potentie en belang voor de stad het wijkniveau. Kamperpoort maakt deel uit van het veel grotere Centrumgebied.

De relaties met Binnenstad, Spoorzone, Voorsterpoort Oost, Veerallee, Emmawijk en het deelgebied waar Kringloop, Kwik-Fit en het Shell tankstation zijn gevestigd, zijn van groot belang. Dit wordt geïllustreerd met bijlage 2 bij het Plan van aanpak, het kaartje waarop het projectgebied en het onderzoeksgebied zijn aangegeven.

1.5 De kantorenstrip langs de Meeuwenlaan wordt betrokken bij de gebiedsontwikkeling.

Tot het projectgebied behoren de aan de westzijde van de Meeuwenlaan gelegen 3 kantoorlocaties. Uit overleg met de respectievelijk eigenaren van deze locaties kan worden geconcludeerd dat herontwikkeling tot woningbouw steeds kansrijker wordt. Een goede ontwikkeling voor de wijk Kamperpoort. Zeker als dat gecombineerd wordt met het bieden van meer toegankelijk groen aan de rand van de wijk. Gelet op de ruimtelijke verwevenheid van dit gebied met het IJsselhallenterrein wordt de kantorenstrook meegenomen in de op te stellen strategische verkenning voor het hele gebied. De transformatie van deze kantorenstrook kan gefaseerd worden gerealiseerd en het lijkt realistisch om bepaalde delen al eerder op te pakken dan de herontwikkeling van het IJsselhallenterrein.

1.6 Een strategische verkenning is nodig om duidelijk te krijgen wat we met de gebiedsontwikkeling willen bereiken

Met de strategische verkenning geven we aan welke functies waar een plekje in het gebied kunnen krijgen. Wonen is de meest belangrijke en voor de hand liggende functie maar met wonen kunnen ook goed andere functies worden gecombineerd (economie, cultuur en wellicht gezondheid en onderwijs). Het realiseren van de woonfunctie is nu nog heel algemeen geformuleerd. Hoeveel woningen, in welke vormen en in welke prijssegmenten zijn vragen die in de strategische verkenning worden beantwoord. Globale verkenningen met rekenmodellen zullen worden gemaakt. Naar verwachting zullen scenario's ter besluitvorming worden gepresenteerd alvorens vervolgstappen te zetten.

Datum 28 mei 2020

1.7 De ontwikkel- en realisatiestrategie is nodig om duidelijk te krijgen hoe we de gebiedsontwikkeling willen realiseren

Als zicht ontstaat op de inhoud van de strategische verkenning wordt een start gemaakt met de ontwikkel- en realisatiestrategie. Daarmee wordt duidelijk hoe de gebiedsontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Daarbij komen vragen aan de orde als in welke fase wordt de ontwikkeling op de markt gebracht, hoe wordt het op de markt gebracht, welke kaders worden meegegeven en is een gefaseerde realisatie gewenst? Hoe en op welk moment worden inwoners, wijkbewoners en andere stakeholders bij de planontwikkeling betrokken? Op welke wijze worden gronden uitgegeven en is het wenselijk, nodig c.q. mogelijk om delen van grond of opstallen tijdelijk in gebruik te geven? Op dit soort vragen zal de ontwikkel- en realisatiestrategie antwoord geven.

1.8 Harde uitgangspunten en beantwoording van de onderzoeksvragen zijn nodig voor de op te stellen strategische verkenning

In het Plan van aanpak is een aantal uitgangspunten benoemd waarmee gewerkt wordt. De lijst met onderzoeksvragen is echter veel langer. Deze vragen moeten in een vroeg stadium worden beantwoord. Naar verwachting kan dit voor het grootste deel binnen het eigen ambtelijk apparaat worden uitgevoerd. Wellicht is op een enkel specifiek terrein een extern onderzoek nodig. Zo is op dit moment duidelijk dat een cultuurhistorisch onderzoek nodig is.

1.9 De gemeente kan maximaal sturen op programma, kwaliteit, geld en planning

Het feit, dat de gemeente het volledige eigendom heeft van de IJsselhallenlocatie maakt het mogelijk om op alle aspecten maximaal te sturen. Waar in de meeste situaties als geen gemeentegrond betrokken is alleen het publiekrechtelijk instrumentarium aan de orde is, kunnen in dit geval ook privaatrechtelijk (bij de uitgifte van gemeentegrond) eisen worden gesteld.

2.1 Met het Plan van aanpak wordt sturing gegeven aan de werkzaamheden

Met het Plan van aanpak wordt inzichtelijk gemaakt welke activiteiten nodig zijn om de gebiedsontwikkeling projectmatig voor te bereiden.

3.1 Om een start met de werkzaamheden te kunnen maken is de beschikbaarstelling van een voorbereidingskrediet nodig

Binnen de reguliere begroting (Ruimtelijke plannen) zijn alleen middelen beschikbaar ter dekking van de tot op heden gemaakte kosten (Start voor de start bijeenkomsten en het maken van het Plan van aanpak).

Voor een verdere dekking van kosten is een voorbereidingskrediet nodig.

Onder de kop financiën blijkt welke kosten zijn geraamd om de projectstart te maken met het vervaardigen van de strategische verkenning en de ontwikkel- en realisatiestrategie.

Het gaat hierbij vooral om de raming van de kosten van het ambtelijk apparaat en een budget voor de inschakeling van een gespecialiseerd extern adviseur.

Risico's

Voor de eerste fasen van de projectaanpak (de definitie- en voorbereidingsfase) zijn de grootste risico's:

- Niet tijdige onderkenning en uitvoering van alle noodzakelijke voorbereidende stappen bij dit complexe project.

Datum 28 mei 2020

- Het onvoldoende ontwikkelen van tempo (door bijvoorbeeld stapeling van ambities en geen adequate keuzes maken) waardoor tijdige besluitvorming door college en raad uitblijft.
- De strategische verkenning en de ontwikkel- en realisatiestrategie voldoen niet aan de verwachtingen van ontwikkelende partijen.
- Als gevolg van de coronacrisis ondervinden de werkzaamheden vertraging.

Maatregelen om deze risico's te beheersen zijn:

- Regelmatig overleg door de projectmanager met de te vormen projectgroep, de ambtelijk en de bestuurlijk opdrachtgever.
- Het betrekken van ontwikkelende partijen bij het maken van de strategische verkenning en de ontwikkel- en realisatiestrategie. Dat kan worden gerealiseerd door in ieder geval het Platform Kamperpoort en het Concilium te betrekken.
- Via overleg en samenwerking op afstand en (als dit dan nog aan de orde is) participatie- en communicatie via onder andere beeldvergaderen wordt getracht de werkzaamheden overeenkomstig planning uit te voeren.

Financiën

Om overeenkomstig het Plan van aanpak aan het werk te kunnen gaan is een voorbereidingskrediet nodig.

Kostenraming strategische verkenning en de ontwikkel- en realisatiestrategie gebiedsontwikkeling IJsselhallen

Kostensoort	Bedrag
Projectmanagement	€ 95.000
Stedenbouw	€ 80.000
Vastgoed	€ 80.000
Verkeer en Milieu	€ 10.000
Communicatie & participatie	€ 10.000
Uit te voeren onderzoeken	€ 65.000
Onvoorzien 20%	€ 60.000
Totale voorbereidingskosten	€ 400.000

Wij denken zoals uit de kostenraming blijkt een bedrag van € 400.000,- nodig te hebben.

De dekking kan in eerste instantie worden gevonden in de reserve incidentele bestedingen.

In een latere fase kunnen de kosten worden ingebracht in een voor dit project te openen grondexploitatie.

Binnen deze grondexploitatie kunnen kosten worden gedekt met opbrengsten van grondverkopen.

Communicatie

Omdat het terrein voor elke Zwollenaar een betekenis heeft, of een herinnering draagt wordt een participatieplan opgesteld. We willen bij het opstellen van de strategische verkenning en de ontwikkel- en realisatiestrategie de kracht en creativiteit benutten van onze inwoners en partners zoals het Platform Kamperpoort, de Zwolse corporaties, het Concilium en een vertegenwoordiging van ontwikkelaars/ aannemers (voor zover deze niet in het Concilium vertegenwoordigd zijn).

Datum 28 mei 2020

Planning

Zoals bij de inleiding aangegeven is het de bedoeling om dit voorstel gelijktijdig te bespreken met de informatienota over een mogelijke nieuwe indoor eventfunctie in de stad.

De gevolgen van de coronacrisis voor de eventsector zijn groot en maken het lastig om het voorstel voor de nieuwe eventlocatie af te ronden en aan de gemeenteraad aan te bieden. Naar huidige verwachting kan het voorstel inzake een nieuwe indoor eventfunctie in het vierde kwartaal van dit jaar worden besproken.

Vervolg

Het resultaat van de te ontwikkelen strategische verkenning en ontwikkel- en realisatiestrategie wordt aan uw raad voorgelegd. Daarbij worden ook vervolgstappen voorgesteld met aanvullende dekkingsvoorstellen om deze werkzaamheden dan weer uit te kunnen voeren.

Openbaarheid

Deze beslisnota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke

Beslisnota voor de raad

Datum 17 november 2020

Openbaar

Onderwerp Voorsterpoort Oost: gebiedsambitie en toekomstige eventvoorziening
Versienummer 1

Portefeuillehouder H.M.M. Schuttenbeld, R.E. de Heer
Informant [REDACTED]
Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement, Ruimte & Economie
Telefoon [REDACTED]
Email [REDACTED]

Financiële gevolgen

Betreft doel 5.2.1 We versterken de economische positie van Zwolle als koop- en recreatiecentrum van de regio

Begroting wijzigen Ja

Dekking ten laste van Reserve incidentele bestedingen

Bijlagen

1. Gebiedsambitie Voorsterpoort Oost
2. Locatiebeoordeling
3. Expertadvies LAgrouP / Leisure Advies (update september 2020)
4. Financiële opgave (vertrouwelijk)

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

- 1 Een nieuwe indoor eventvoorziening mogelijk te maken en Voorsterpoort Oost aan te wijzen als gebied waar deze gevestigd kan worden.
- 2 In te stemmen met de gebiedsambitie voor Voorsterpoort Oost als basis voor de te ontwikkelen eventvoorziening en hiervoor:
 - 2.1 De ambitie voor het gebied en de openbare ruimte vast te stellen (bijlage 1).
 - 2.2 Het programmatische kader voor toekomstige functies en programma voor de eventvoorziening vast te stellen (bijlage 1).
- 3 Geïnteresseerde partijen middels een marktselectie in de gelegenheid te stellen tot ontwikkeling en realisering van de eventvoorziening, onder de voorwaarde dat er voldoende markt- en brancheperspectief is.
- 4 Een voorbereidingskrediet van 93.500 euro beschikbaar te stellen voor verder onderzoek, plankosten en externe advisering en deze kosten te dekken uit de reserve incidentele bestedingen.

Datum 17 november 2020

Inleiding

In 2018 is gestart met de oriëntatie op de wenselijkheid en potentie van een nieuwe indoor eventvoorziening in Zwolle. Mede als gevolg van het eindigen van de huurovereenkomst met Libema voor de locatie IJsselhallen (1-1-2024). Het college vindt een grootschalige indoor eventvoorziening van grote economische en culturele meerwaarde voor de stad en in een moderne en vernieuwende vorm draagt deze bij aan de strategische positionering Experimentele Hanzestad (zie informatienota raad november 2019).

In de afgelopen periode is onder meer met een markttoets onderzocht (LAGroup, 2018 en 2020) wat de interesse bij marktpartijen is voor het ontwikkelen en exploiteren van een indoor eventvoorziening in Zwolle. Daarnaast hebben marktpartijen zich rechtstreeks tot de gemeente gericht met ideeën voor een eventvoorziening. Op basis van de resultaten van de markttoets en de gesprekken met initiatiefnemers ziet het college goede aanknopingspunten voor een nieuwe indoor eventvoorziening die Zwolle economisch en cultureel verder kan versterken.

Als vervolg is een locatieverkenning uitgevoerd, rekening houdend met de locatie-eisen qua omvang en exploitatiemogelijkheden van de marktpartijen en de spin-off voor Zwolle als 'Experimentele Hanzestad'. Bijlage 2 geeft een overzicht van de afweging van de voorkeurslocaties. Deze locatieverkenning is nader uitgewerkt, waarbij de ontwikkelkansen en de beschikbaarheid van de locatie essentieel waren. Hierbij is Voorsterpoort Oost als meest kansrijke locatie verder onderzocht voor wat betreft een ruimtelijk/stedenbouwkundig en programmatisch kader (bijlage 1). De eisen aan de locatie, zoals de ligging ten opzichte van de binnenstad, de zichtbaarheid vanaf de A28, autobereikbaarheid en de beschikbaarheid van de locatie zijn hiervoor doorslaggevend.

Door de uitbraak van het COVID-19 virus in maart 2020 zijn het maatschappelijk leven en vele (economische) sectoren ontwricht. De evenementenbranche / grootschalige zakelijke branche is nog steeds één van de zwaarst getroffen sectoren. Op dit moment is er voor deze sector nog nauwelijks perspectief op 'normalisatie' en versoepeling van maatregelen om weer grootschalige (publieks/zakelijke) evenementen te organiseren en faciliteren. Deze situatie heeft grote invloed op het proces en planning van de ontwikkeling van een nieuwe eventvoorziening voor Zwolle. Uw raad is hierover in het voorjaar geïnformeerd. Dit neemt niet weg dat we als vitale en veerkrachtige stad blijven inzetten op ontwikkelingen voor de lange termijn.

Beoogd effect

De groei, economische en culturele ontwikkeling van Zwolle verder versterken door het gebied Voorsterpoort Oost aan te wijzen als locatie voor het faciliteren (middels grondverkoop) van een nieuwe indoor eventvoorziening. De ambitie en uitgangspunten zijn de basis voor de gebiedsontwikkeling van Voorsterpoort Oost, waarmee het gebied qua functies & programma en ruimtelijke kwaliteit een impuls krijgt.

Argumenten

1.1 Een vernieuwende grootschalige eventvoorziening is van economische en culturele meerwaarde en draagt bij aan de strategische positionering Experimentele Hanzestad

Een eventvoorziening met een gevarieerd aanbod van indoor evenementen voor brede doelgroepen van business-to-business (B2B) en business-to-consumer (B2C) versterkt de positionering en profilering van Zwolle als groeistad in Oost-Nederland. Met deze nieuwe impuls wordt het imago en de attractiviteit versterkt, groeit de economische positie en neemt de werkgelegenheid toe. LAGroup (2018) constateert o.a. dat een moderne eventvoorziening:

Datum 17 november 2020

- Een impuls geeft aan de profilering van en regiomarketing voor Zwolle en dat vakbeurzen bijdragen aan het zakelijke vestigingsklimaat;
- Een aantrekkende werking heeft voor de toeristische sector;
- Als gevolg van de bezoekersaantallen de bestedingen in de binnenstad en horeca toenemen;
- Publieksbeurzen zorgen voor combinatiebezoeken met de binnenstad (horeca/musea).
- Werkgelegenheid biedt voor ca. 240 tot 440 FTE (directe en indirecte banen).

Uit onderzoek blijkt dat voor Zwolle de grootste kansen liggen op de B2C markt: professioneel georganiseerde events voor particuliere bezoekers, zoals concerten en andere voorstellingen (bv. musicals), publieksbeurzen en sportevenementen (bv. paardensport, motor events). Daarnaast kunnen ook de B2B events (vakbeurzen, bedrijfsevenementen) of C2C (vlooiemarkten, amateurvoorstellingen) worden gefaciliteerd. De grootste omzet voor de exploitatie zal naar verwachting komen uit de B2B markt. De grootste afzet en volume aan bezoekers zal naar verwachting, net als tot nu toe, uit de B2C markt komen. Hiermee kan de voorziening het beste voorzien in een lokale en breed regionale behoefte.

1.2 Onderzoek ondersteunt de opvatting dat evenementen in Zwolle niet op zichzelf staan maar wezenlijk deel uit maken van het algeheel gemeentelijk beleid om in 2030 de vierde economische regio te zijn

Dit betekent dat het beleid ten aanzien van de indoor en outdoor evenementen, cultuur en citymarketing elkaar versterkt en in een coherent uitvoeringsprogramma voor de stad thuishoort. Op het aanbod dat Zwolle momenteel biedt aan culturele eventvoorzieningen als Zwolse Theaters, Hedon en musea is een professionele en grootschalige indoorlocatie, in combinatie met een grootschalige outdoorlocatie voor festivals, onmisbaar en passend in de ambitie van de stad.

1.3 De mogelijkheden voor een indoor eventvoorziening worden bepaald door omvang (incl. parkeren), ligging & bereikbaarheid en de kwaliteit en samenhang met de openbare ruimte

In 2019 zijn verschillende locaties in Zwolle onderzocht op beschikbaarheid en wenselijkheid voor een eventvoorziening. Hieruit is gebleken dat diverse locaties niet beschikbaar of haalbaar zijn voor een dergelijke voorziening. Bereikbaarheid, de grootte van de locatie en de positie ten opzichte van de binnenstad en de A28 zijn belangrijke criteria voor het aanwijzen van een geschikte locatie. Bijlage 2 geeft inzicht in de criteria en de wegging van de locaties ten opzichte van elkaar. Naast deze criteria zijn de concrete ontwikkelmogelijkheden belangrijk: wanneer is of komt de locatie beschikbaar, wat is de eigendomssituatie en hoe is adequaat te sturen op het programma vanuit gemeentelijk beleid? Op deze aspecten heeft de gemeente de regie en door het inzetten van een gemeentelijke locatie kan zij kaders stellen. In de afweging van deze locatiekenmerken zien we Voorsterpoort Oost als meest geschikte locatie voor een nieuwe indoor eventvoorziening:

1.4 In het gebied Voorsterpoort Oost is ruimte voor een commerciële indoor eventvoorziening

Voor de stad heeft een nieuwe indoor eventvoorziening grote economische en culturele waarde. In het marktonderzoek worden de verschillende type eventvoorzieningen in grootte onderscheiden van small tot large. In het gebied is ruimte voor realisatie van een indoor eventvoorziening en complementair programma. Deze locaties zijn samen ca. 50.000 m² (inclusief de locatie Rieteweg 10).

Rekening houdend met de gebiedskenmerken en een aantal specifieke randvoorwaarden is hier nieuwbouw van een voorziening van voldoende omvang mogelijk: minimaal 7.000 m² en maximaal 12.000m². Op basis van de beschikbare ruimte betekent dit een ontwikkeling van een grote medium eventvoorziening.

Datum 17 november 2020

2.1 De ontwikkeling van Voorsterpoort Oost stimuleert en faciliteert de groei van Zwolle

Zwolle heeft de ambitie door te groeien naar een (regionale) centrumgemeente met ruimte voor stedelijkheid, verdichting en nieuwe toekomstbestendige functies. Het 'centrum van de stad' kruipt qua grenzen en beleving steeds meer over de oorspronkelijke binnenstadsgracht van Zwolle.

Waar Voorsterpoort Oost enkele decennia nog de rand van de stad was, ligt het nu midden in de stad. Niet alleen om er op een goede manier door heen te gaan, maar ook om te verblijven. Het gebied heeft qua beeldkwaliteit (nu erg versteend) en functionaliteit dan wel een boost nodig. Voorsterpoort Oost kan nog beter verbonden worden met Kamperpoort en kan dienen als scharnier tussen de Zwolse binnenstad en het bedrijventerrein Voorst. Daarmee ontstaat er ruimte voor de ontwikkeling van Zwolle, nieuwe stedelijkheid en verdichting in lijn met de (ontwerp) Omgevingsvisie. Met het faciliteren van de eventfunctie wordt Voorsterpoort Oost één van de dragers van de groei van Zwolle.

2.2 De indoor eventvoorziening dient grootschalige evenementen te faciliteren en vraagt een programmatisch kader met ruimte voor aanvullende functies

De indoor eventvoorziening is gericht op het faciliteren van een gevarieerd aanbod van grote publieks- en zakelijke evenementen (grote concerten, zakelijk evenementen, publieksbeurzen) voor brede doelgroepen. De geconsulteerde marktpartijen geven aan dat vernieuwende concepten met events als centrale functie ook toegevoegde functies (bijvoorbeeld horeca en hotelprogramma) nodig hebben om een haalbare exploitatie te krijgen. De toegevoegde functies dienen passend en versterkend in het totaalconcept te zijn. Het uiteindelijke concept van de eventvoorziening, de mix van gebouwen, ruimten, voorzieningen en programma, kan met de kaders uit de gebiedsambitie verder worden bepaald.

2.3 Een gevarieerd en breed aanbod van functies maakt de slagingskans groter en de ontwikkeling aantrekkelijker

Mede op basis van andere landelijk opererende eventvoorzieningen en exploitaties zien we dat aanvullend programma nodig is omdat een monofunctionele eventvoorziening (hal) onvoldoende exploitatierendement kan halen uit de voorziening zelf. Aanvullende functies zijn versterkend aan de eventfunctie zelf maar ook aan de beoogde mix van functies in de gebiedsontwikkeling. Het resultaat moet een dynamisch gebied zijn met een nieuwe stedelijkheid, intensief ruimtegebruik en veel ruimte voor ontmoeten. De hotelfunctie speelt een belangrijke rol in een rendabele exploitatie.

Op basis van bestaand beleid wordt voorgesteld om de volgende aanvullende functies te faciliteren: leisure (niet gemaximeerd), ondersteunend kantoor (maximaal 1.500 m²), horeca als ondersteunende (onlosmakelijke) functie bij de eventvoorziening en hotel (maximaal 5.000 m²). Grootschalige detailhandel is op Voorsterpoort Oost uitgesloten.

2.4 Hotelprogramma is nodig voor het vergroten van de haalbaarheid en daar is marktruimte voor

De huidige marktruimte uit de Hotelvisie (totaal 200 hotelkamers) en onderzoek van Van Spronsen (2018) komt neer op twee grotere hotels (150 kamers). Daarnaast wil Zwolle ruimte houden voor kleine en onderscheidende concepten (tot 50 kamers). Indien de haalbaarheid van een groter hotel bij de nieuwe eventvoorziening kan worden onderbouwd, is er in Zwolle daarnaast nog ruimte voor één extra groter hotel. Bij een nieuw hotel wordt aan de hand van een toetsingskader (Hotelvisie) gekeken naar o.a. de toegevoegde waarde op het bestaand aanbod, nieuwe doelgroepen, aansluiting op de beoogde kwaliteit vastgestelde segmenten, kwaliteitsimpuls op de directe omgeving (veiligheid, openbare functies, fysieke pandverbetering). Na 2023 zou nieuwe marktruimte voor nog eens 100 hotelkamers ontstaan (Van Spronsen, 2018). Het uitgangspunt is dat nieuwe hotels in Zwolle moeten passen bij de strategische positionering qua architectuur, creativiteit, onderscheid per ruimte en kamer en jongere doelgroep. Wanneer verblijfgasten de stad bezoeken, draagt een hotel bij aan de beleving van die stad.

Datum 17 november 2020

2.5 De gebiedsambitie geeft ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden voor de gebieds- en locatieontwikkeling en houvast voor andere (private) ontwikkelingen in het gebied

De openbare ruimte tilt het gebied op naar de gewenste stedelijkheid. Het gebied moet goed bereikbaar zijn met de auto en geeft ruimte voor de voetganger, voor interactie (ontmoetingen) en verblijf. De uitstraling is groen, klimaatadaptief en natuurinclusief. Deze stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten, waarin rekening wordt gehouden met cultuurhistorische waarde in het gebied (begraafplaats), geven richting en houvast voor een duurzame gebiedsontwikkeling. Met het vaststellen van de ambitie en de uitgangspunten wordt het kader gegeven voor het verder onderzoeken en uitwerken van de verschillende opgaven in het gebied. Een deel van deze uitgangspunten wordt ook vertaald in de nog op te stellen aanbesteding/tender leidraad.

Voorsterpoort Oost kent een aantal partijen en stakeholders, zoals de VEZ die concreet bezig zijn met planvorming, met wie een gebiedscoalitie wordt gevormd. Hiermee kunnen de grootste (ruimtelijke) opgaven in gezamenlijkheid en samenhang worden onderzocht en in de toekomst worden verbeterd. O.a. voor de inrichting van het openbaar gebied, de parkeeropgave, de toekomstige ontsluiting en bereikbaarheid van het gebied en de samenhang met de ontwikkeling van de bestaande IJsselhallenlocatie. Daarbij moeten ontwikkelingen en transformaties in het gebied passen.

3.1 Geïnteresseerde partijen en initiatiefnemers kunnen op termijn via een tender/selectieproces meedingen voor verwerving van de locatie

De gemeente Zwolle heeft als uitgangspunt haar gronden op een transparante wijze aan te bieden aan de markt. Gelet op de getoonde marktinteresse is het via een tender/selectieproces op de markt brengen van de locatie voor de realisatie van een indoor eventvoorziening een passende procedure. Het doorlopen van een tender biedt de gemeente inzicht in de gewenste kwaliteit/prijs verhouding van initiatieven en geeft geïnteresseerden duidelijkheid over het te doorlopen proces met daarbij behorende randvoorwaarden en planning.

De selectie zal zich richten op het selecteren van een partij die een visie en plan ontwikkelt voor een indoor eventvoorziening op de door de gemeente uit te geven locatie, binnen de door de gemeente gestelde ruimtelijke en financiële randvoorwaarden. Het proces bestaat uit een selectiefase, waarna met de geselecteerde partij(en) de gunningsfase wordt doorlopen.

4.1 De verdere planverkenning en voorbereiding van de tender brengt kosten met zich mee

Na besluitvorming moeten er nog verschillende onderzoeken en planbegeleiding (inclusief uitwerken tender) plaatsvinden. Tevens zijn er kosten begroot voor specialistische advisering voor deze markt/branche. Hiervoor is bijgaande begroting opgesteld voor de eerste helft van 2021.

Wat	Budget
Gemeentelijke plankosten	€ 70.000
Onderzoekskosten en extern advies	€ 15.000
Onvoorzien ca. 10% totaal	€ 8.500
Totaal	€ 93.500

Risico's

1) De huidige COVID-19 maaregelen geven onvoldoende perspectief voor de branche

Datum 17 november 2020

Met de huidige maatregelen is er op dit moment onvoldoende perspectief voor de (evenementen)branche om een toekomstbestendige exploitatie te voeren. De tender wordt pas opgestart nadat er voldoende perspectief is voor de branche.

2) Locatie stelt eisen

In het gebied zijn twee grote gemeentelijke kavels gelegen om te ontwikkelen. Deze kavels zijn niet aaneengesloten. Dit vraagt om een slim programma per kavel. De verbinding en drager voor het gebied moet worden gerealiseerd in het openbaar gebied.

3) Commerciële haalbaarheid van een eventvoorziening

Een solitaire indoor eventvoorziening is moeilijker te exploiteren, naast een innovatief en toekomstbestendig programma wordt ruimte gegeven voor aanvullend ruimtelijk programma/aanvullende functies. Daarmee worden de mogelijkheden voor een rendabele exploitatie vergroot.

4) De parkeeropgave in het gebied is groot en complex

De verscheidenheid en unieke (bestaande) functies in Voorsterpoort Oost geven een complexe parkeeropgave. Er is een bestaande parkeerbehoefte en –aanbod in het gebied en daarnaast vraagt een eventvoorziening veel extra parkeergelegenheid. Afhankelijk van de planontwikkeling van een initiatiefnemer (mogelijkheden voor dubbelgebruik) voorziet de gebiedsambitie ook in het slimmer inpassen en combineren van de parkeerbehoefte in het gebied.

5) Het selectie- en tenderproces geeft geen garantie op een nieuwe eventvoorziening.

Afhankelijk van de belangstelling en het kunnen voldoen aan de voorwaarden van de tender is het mogelijk dat er geen of onvoldoende inschrijvingen plaatsvinden die passen binnen het programmatisch kader. Het selectieproces is ingedeeld in een selectiefase waarbij op basis van een globaal plan(idee) partijen worden geselecteerd, die vervolgens een definitief plan opstellen (gunningsfase).

6. De ontwikkeling van een eventvoorziening is financieel complex

Door ruimte te bieden voor aanvullend programma/functies wordt de kans op een financieel haalbare ontwikkeling vergroot. Daarnaast kan een deel van de toekomstige investeringen in het openbaar gebied worden gedragen via de (t.z.t.) nog te openen grondexploitatie en een krediet.

7) Bodemverontreiniging

Een eerste onderzoek is uitgevoerd, hieruit blijkt dat er sprake is van een beperkte verontreiniging in het gebied Voorsterpoort Oost. Er zijn mogelijk maatregelen voor sanering nodig, mede afhankelijk van de functies en bebouwing op de locaties. In de toekomstige grondexploitatie en kredietaanvraag wordt hier financieel rekening mee gehouden.

Financiën

Het faciliteren van de eventvoorziening op de beschikbare locaties en het waarmaken van de gebiedsambitie vraagt een behoorlijke investering (locaties geschikt maken, investering openbaar gebied). Deels kunnen deze kosten worden gedekt via een toekomstige en nog te openen grondexploitatie. In de vertrouwelijke bijlage wordt inzicht gegeven in de huidige investeringsramingen. Voor het beschikbaar stellen van deze middelen wordt op een later moment separaat besluitvorming voorgelegd. Afhankelijk van de coronamaatregelen voor de evenementensector wordt het

Datum 17 november 2020

investeringsbesluit en het uitvragen van de tender aan de raad voorgelegd zodra er voldoende perspectief is voor deze sector.

Communicatie

- Alle bij de gemeente bekende initiatiefnemers zijn geïnformeerd over het beoogde pad qua besluitvorming, de stand van zaken en verwachting ten aanzien van de tender.
- Op verschillende momenten heeft overleg plaatsgevonden met stakeholders over de beoogde ontwikkeling van het gebied. De stakeholders verenigen zich in een gebiedscoalitie (Jansen Vastgoed, VEZ, Talentstad, deltaWonen, Ondernemersvereniging Voorst) waarmee de planvorming en samenhang in het gebied verder wordt verkend en onderzocht. De komende jaren wordt het ontwikkelen in samenwerking opgepakt.
- De huidige Rieteweg 10 locatie kent een eindigheid qua gebruik. De huidige huurovereenkomst kent een zelfde looptijd als die van de huurovereenkomst voor de IJsselhallen. Er wordt onderzocht op welke (alternatieve) locaties deze sector op termijn gefaciliteerd kan worden.
- In samenspraak met deltaWonen zijn de bewoners aan de Buitengasthuisstraat geïnformeerd over de locatiekeuze. De komende maanden wordt samen met deltaWonen en de huurders in beeld gebracht wat de consequenties van de locatiekeuze zijn.

Vervolg

- Na besluitvorming is het afhankelijk van voldoende perspectief voor de (grootschalige) evenementenbranche om daadwerkelijk een tender (selectieleidraad) aan te bieden aan de markt. In de selectieleidraad worden de gestelde kaders uitgewerkt in wegingsfactoren om zo de uitwerkingsrichting door marktpartijen en de vergelijkbaarheid van hun plannen te kunnen beoordelen. De selectie zal getrapd verlopen. Waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen verschillende fasen: een (plan)selectie- en gunningsfase. Na de planselectie en definitieve gunning wordt een bestemmingsplanwijziging aan uw raad voorgelegd.
- Met de beoogde herontwikkeling van Voorsterpoort Oost verdwijnt op termijn ook de tijdelijke locatie Rieteweg 10 voor de creatieve industrie. Een locatie voor deze specifieke activiteiten is van toegevoegde waarde voor de stad en economische agenda. Inmiddels is de zoektocht opgestart naar een alternatieve locatie op termijn.

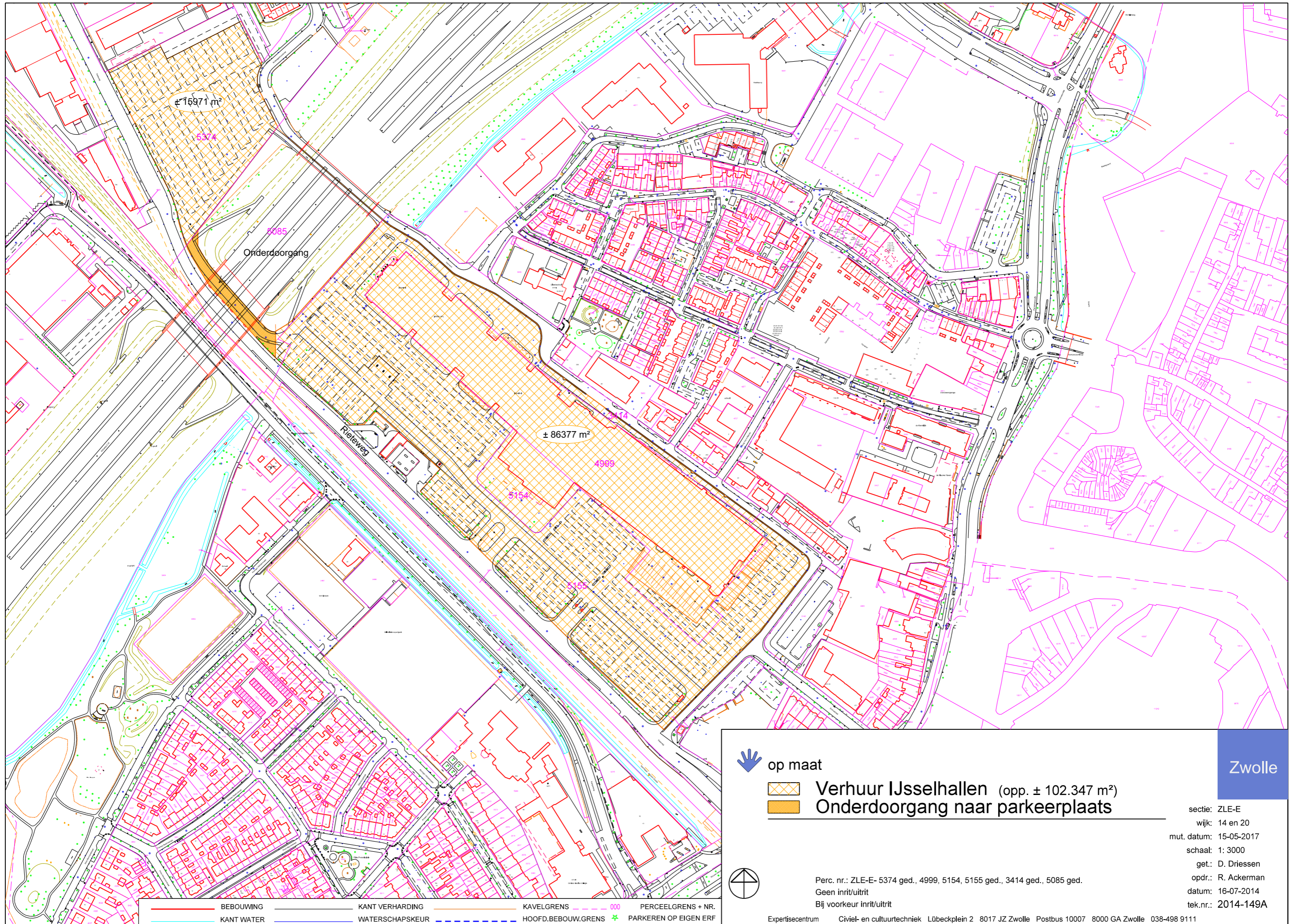
Openbaarheid

Op grond van artikel 25 lid 2 Gemeentewet met een beroep op de economische en financiële belangen van de gemeente, zoals genoemd in artikel 10 lid 2 sub b van de Wob, wordt geheimhouding opgelegd ten aanzien van bijlage 4.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke



	BEBOUWING		KANT VERHARDING		KAVELGRENS		PERCEELGRENS + NR.
	KANT WATER		WATERSCHAPSKEUR		HOOFD.BEBOUW.GRENS		PARKEREN OP EIGEN ERF

op maat

Verhuur IJsselhallen (opp. ± 102.347 m²)
 Onderdoorgang naar parkeerplaats



Perc. nr.: ZLE-E- 5374 ged., 4999, 5154, 5155 ged., 3414 ged., 5085 ged.
 Geen inrit/uitrit
 Bij voorkeur inrit/uitrit

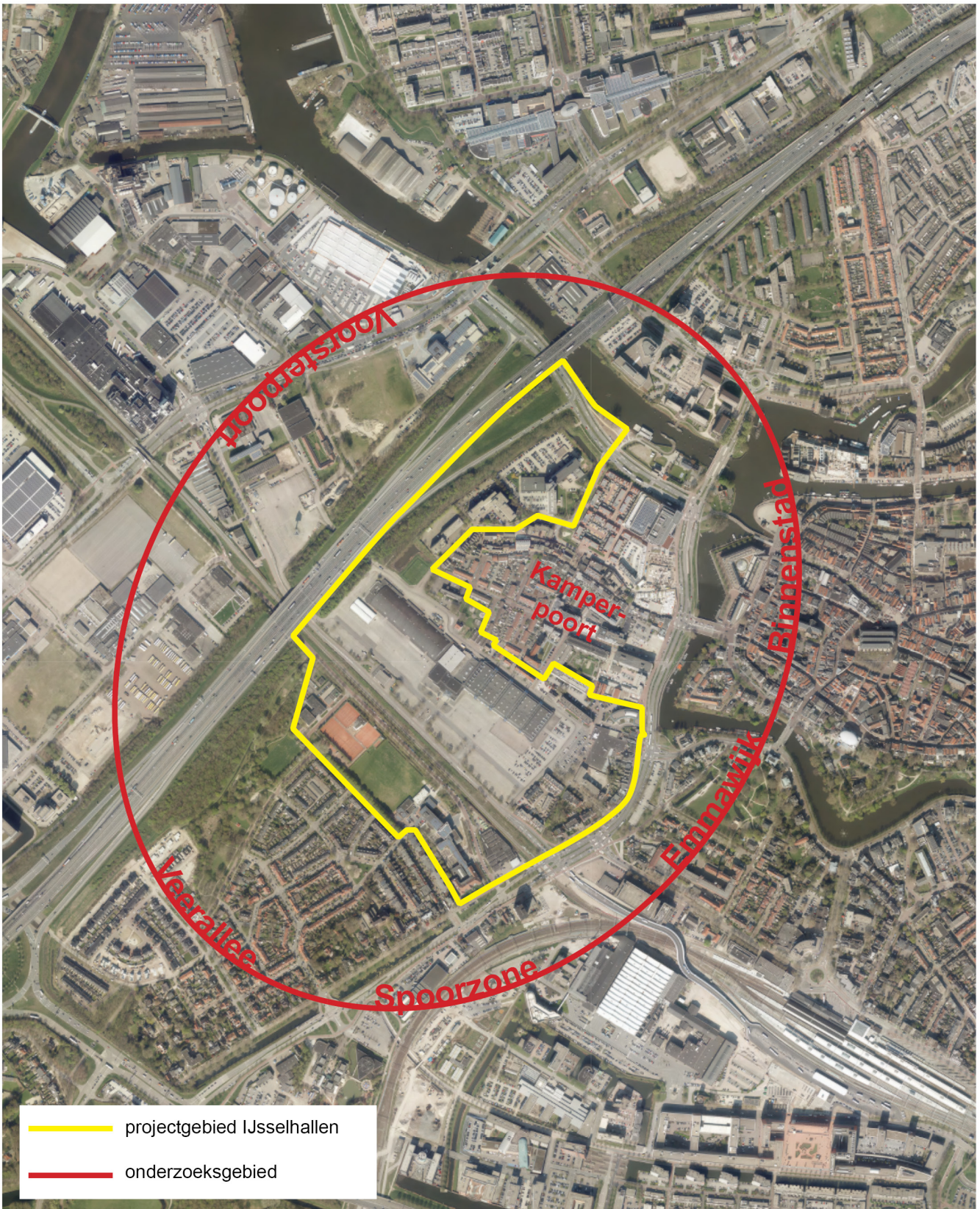
Expertisecentrum Civiel- en cultuurtechniek Lübeckplein 2 8017 JZ Zwolle Postbus 10007 8000 GA Zwolle 038-498 9111

Zwolle

sectie: ZLE-E
 wijk: 14 en 20
 mut. datum: 15-05-2017
 schaal: 1: 3000
 get.: D. Driessen
 opdr.: R. Ackerman
 datum: 16-07-2014
 tek.nr.: 2014-149A

Paraaf Huurder:

Paraaf Gemeente:



- projectgebied IJsselhallen
- onderzoeksbied

Impactanalyse COVID-19 op de Nederlandse eventbranche

Dinsdag 31 maart 2020

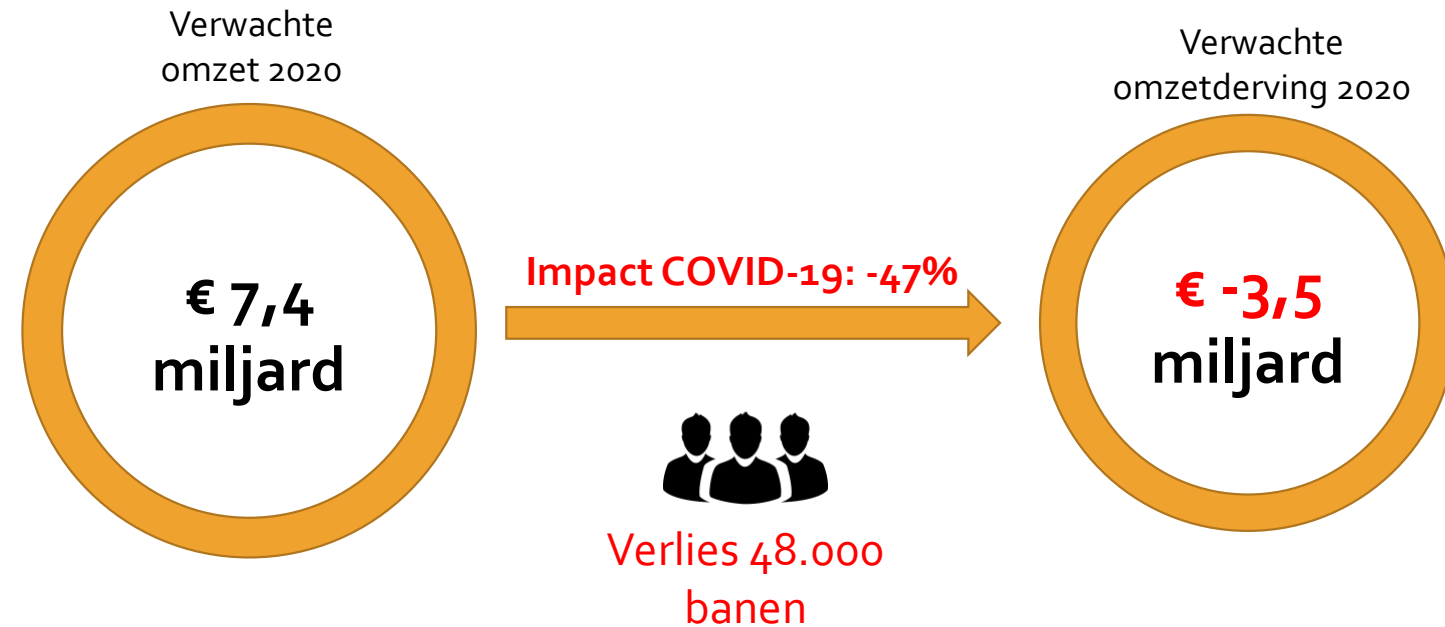
Dit rapport is vervaardigd door:



In opdracht van:
eventplatform



Factsheet: Invloed coronacrisis op de gehele evenementen- sector



- Tot de evenementensector - die door het Eventplatform vertegenwoordigd wordt - behoren: vak- en publieksbeurzen, congressen en vergaderingen, bedrijfsevenementen en publieksevenementen
- Totale geprognosticeerde omzet 2020: € 7,4 miljard
- Totaal aantal banen: 100.000
- Totale berekende omzeterderving in 2020: € 3,5 miljard (47%)
- **Werkgelegenheid: 48.000 banen** dreigen verloren te gaan over 2020.

Naast de directe invloed heeft het annuleren van evenementen ook indirecte impact op de bestedingen bij horeca, detailhandel, transportsector, etc.

Inleiding

De hele wereld is momenteel in de ban van het coronavirus. Dat heeft zijn effect op vele bedrijfssectoren, niet in de laatste plaats op de evenementensector, waar het bij uitstek draait om LIVE communicatie, elkaar in levende lijve, in groepsverband ontmoeten.

Over de hele wereld zijn evenementen massaal afgelast of uitgesteld. Ook in Nederland zijn de gevolgen groot en dat in het hoogseizoen van de evenementensector. Voor veel ondernemers is de omzet begin maart abrupt tot stilstand gekomen en de verwachting is dat daar, mede gelet op de verscherpte overheidsmaatregelen waarbij alle bijeenkomsten tot 1 juni verboden zijn, geen verandering in op zal treden. Op dit moment zijn er al duizenden evenementen geannuleerd en de lijst wordt dagelijks langer. De hoop is op de tweede helft van dit jaar gevestigd, maar de schade die is opgelopen zal daarmee bij lange na niet gecompenseerd worden. De evenementensector zal 2020 niet snel vergeten en spreekt nu al over een 'rampjaar'.

Het Eventplatform, waar verschillende brancheverenigingen uit de evenementensector in vertegenwoordigd zijn, vraagt aandacht voor de catastrofale gevolgen van het coronavirus en doet daarom een dringend verzoek aan Den Haag en de financiële sector om ondersteunende en financiële maatregelen. Niet alleen voor nu, met korte termijn steunregelingen, maar ook voor de langere termijn.

Om de omvang van de impact die het coronavirus heeft op Nederlandse bedrijven in de evenementensector goed te kunnen duiden, heeft het Eventplatform onderzoek- en adviesbureau **Respons** gevraagd om een cijfermatige onderbouwing van de effecten op te stellen. De uitkomsten van die onderbouwing worden in deze rapportage weergegeven en zijn eind maart 2020 opgesteld.

De aanpak van **Respons** bevat concreet de volgende aspecten:

1. Definitie en afbakening
 - a. Overzicht evenementenmarkt
2. De aanpak van de impactanalyse
3. Crisis in de evenementensector
4. Economische impact coronavirus op betrokken deelsectoren
 - a. Vak- en publieksbeurzen
 - b. Congressen en vergaderingen
 - c. Bedrijfsevenementen
 - d. Publieksevenementen

Overzicht rapportage



1. Definitie en afbakening

Jaarlijks worden er honderdduizenden evenementen en bijeenkomsten in Nederland georganiseerd die gezamenlijk meer dan 130 miljoen bezoekers en deelnemers genereren.

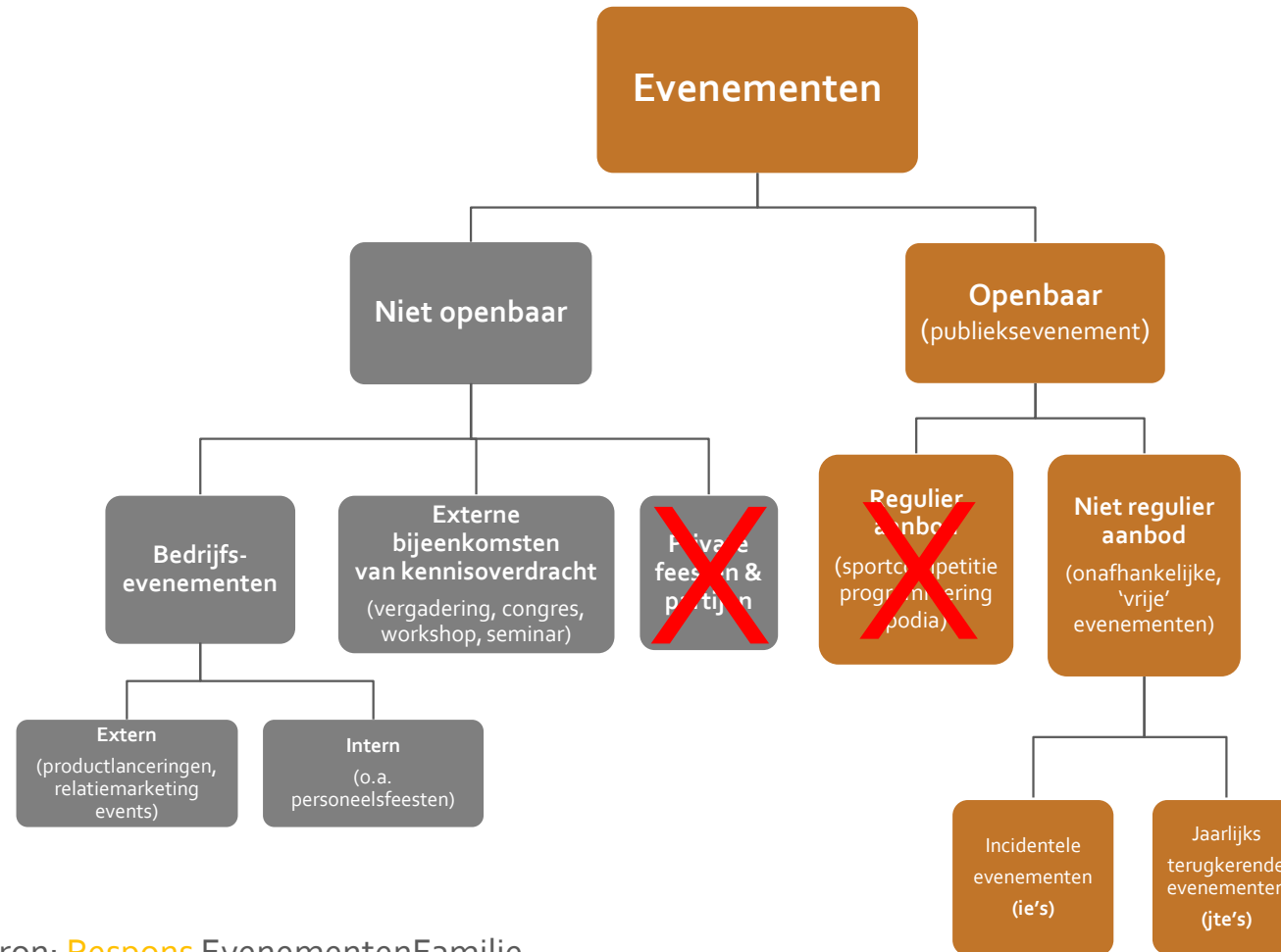
Op basis van de **Respons** EvenementenFamilie (zie volgende pagina) is voor deze studie onderscheid gemaakt tussen de volgende evententypen:

- ✓ Vak- en publieksbeurzen
- ✓ Congressen en vergaderingen
- ✓ Bedrijfsevenementen
- ✓ Publieksevenementen

Vak- en publieksbeurzen zijn evenementen waar bedrijven en instellingen (exposanten) aan deelnemen voor o.a. het tonen van innovaties, kennisuitwisseling en klantenbinding. **Congressen en vergaderingen** zijn bijeenkomsten voor kennisuitwisseling en overleg rond een bepaald thema. Onder **bedrijfsevenementen** vallen B2B-evenementen voor relaties en stakeholders en B2E-evenementen gericht op de eigen medewerkers. B2C-evenementen vallen in dit onderzoek onder publieksbeurzen en –evenementen. Tot **publieksevenementen** behoren onder andere entreeheffende en vrij toegankelijke festivals, (grotere) concerten, sportevenementen, jaarmarkten/kermissen en parades/optochten.

De volgende onderdelen van de Respons EvenementenFamilie zijn **niet** meegenomen in dit onderzoek: private feesten & partijen en reguliere publieksevenementen (zoals muziek- en theatervoorstellingen, sportcompetitiewedstrijden en exposities in musea).

1a. Overzicht Evenementenmarkt



Bron: **Respons** EvenementenFamilie

Private feesten & partijen en regulier openbaar aanbod vallen buiten de scope van deze analyse

2. Aanpak impactanalyse

Op basis van de omzetcijfers van de evenementtypen, afkomstig uit eerdere onderzoeken van **Respons** en van advies- en onderzoeksbureau LAgrou, is de totale omzet, het aantal fte's en het aantal banen binnen de verschillende deelsectoren bepaald.

Aan de hand van overzichten van geannuleerde evenementen, recent uitgevoerde onderzoeken en een inventarisatie onder meerdere betrokkenen, zijn wij per deelsector tot een inschatting gekomen van de omzetsderving en de invloed op de werkgelegenheid (aantal banen) in 2020 als gevolg van de coronacrisis.

De evenementensector is veelal een seizoensgebonden sector. De coronacrisis slaat voor veel bedrijven juist in het hoogseizoen toe. Voor alle deelsectoren geldt dat de omzet in de maanden maart tot en met mei vrijwel geheel tot stilstand is gekomen. Juni en juli staan inmiddels ook al onder druk en de omzet in de maanden daarna zal naar alle waarschijnlijkheid eveneens hard worden geraakt door het coronavirus.

In het onderzoek is weliswaar rekening gehouden met eventuele compensatie van uitgestelde evenementen in de tweede helft van 2020, maar de verwachting is dat deze gering zal zijn. De maanden maart tot en mei zijn hoogseizoen voor met name de markt van bedrijfsevenementen, congressen en beurzen. Die omzet laat zich niet zomaar verplaatsen naar het najaar. Het festivalseizoen (publiekevenementen) staat op het punt van beginnen, met een absolute piek in de maanden mei en juni, traditioneel hele drukke festivalmaanden. Uitstel naar het najaar is hier geen optie.

AMSTEL GOLD RACE 2020 GAAT NIET DOOR

De organisatie van de Amstel Gold Race heeft besloten de Amstel Gold Race en de Toerversie Amstel Gold Race te annuleren

CANCELLED

Afgelast: Medical Delta Conference 2020

UFI release
country damage
worth (26.3 billion
cluded as shows de
dy lost a
(USD)

Zorg & ICT weer uitgesteld, nu in oktober 2020

Nu weet Paaspop het eindelijk zeker: het festival afgelast

Evenementensector Sinds maandagavond alle bijeenkomsten tot 1 juni zijn verboden, komt er een einde aan de onzekerheid voor veel festivals. Zelf afzeggen konden ze niet.

De AFAS Open gaat online

Vanwege het coronavirus dit jaar geen AFAS Open in Leusden of Amsterdam

res
pon
s

Evenementen
Toerisme
Citymarketing

3. Crisis in de evenementensector

4. Economische impact betrokken deelsectoren

Binnen de deelsectoren die het Eventplatform vertegenwoordigt, zijn duizenden bedrijven actief op het gebied van organiseren, toeleveren en accommoderen van evenementen en bijeenkomsten. Deze realiseren op jaarbasis ruim € 7,4 miljard omzet en creëren 100-duizend banen.

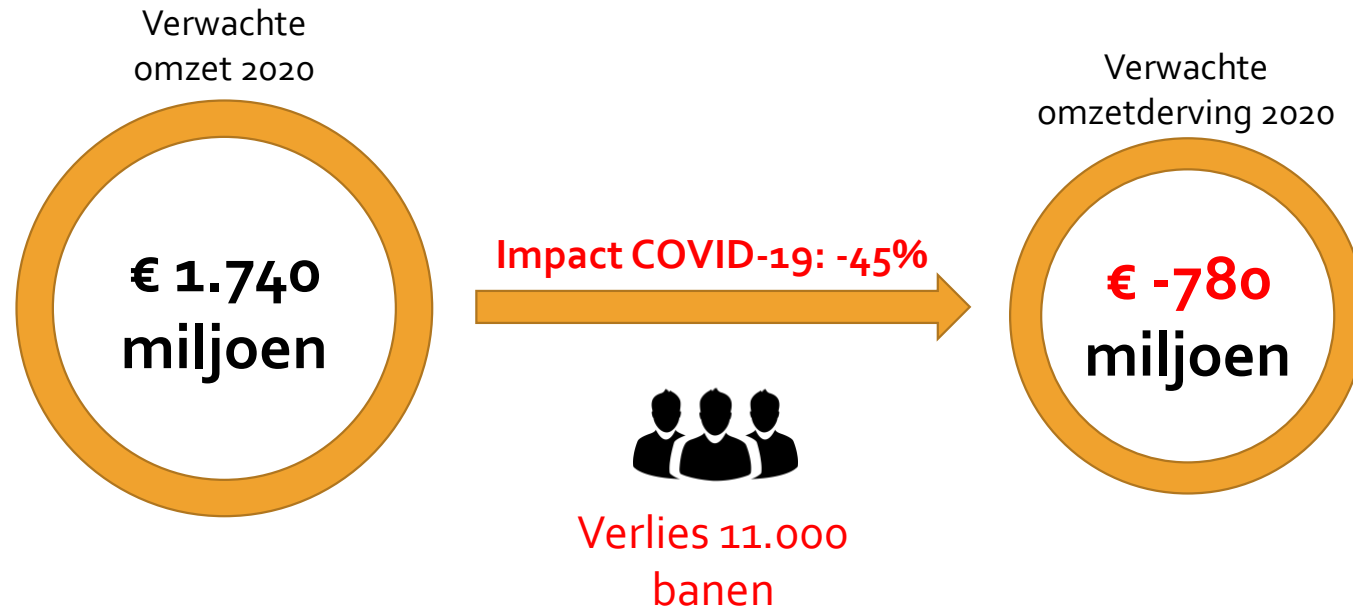
In onderstaande tabel wordt weergegeven wat de verwachte omzet voor 2020 zou zijn geweest, het aantal banen dat dit oplevert en de impact die COVID-19 naar verwachting op de omzet en werkgelegenheid heeft.

	Verwachte omzet 2020 (x € 1 mio)	Aantal banen	Impact COVID-19 op omzet 2020	Omzetsderving 2020 (x € 1 mio)	Verloren banen in 2020
Vak- en publieksbeurzen	€ 1.740	24.000	-45%	€ -780	-11.000
Congressen en vergaderen	€ 2.730	37.000	-45%	€ -1.230	-17.000
Bedrijfsevenementen	€ 750	10.000	-50%	€ -380	-5.000
Publieksevenementen	€ 2.200	30.000	-50%	€ -1.100	-15.000
Totaal	€ 7.420	101.000	-47%	€ -3.490	-48.000

Van de € 7,4 miljard omzet die voor 2020 geprognosticeerd was, gaat als gevolg van de coronacrisis naar verwachting 47% in rook op. Een totale omzetsderving van bijna € 3,5 miljard. Qua werkgelegenheid betekent dit dat er circa **48.000 banen** verloren dreigen te gaan.

Naast de directe invloed op de evenementensector, heeft het annuleren van evenementen en bijeenkomsten ook indirecte impact op de bestedingen in andere sectoren zoals horeca, detailhandel en transport.

Vak- en publieksbeurzen

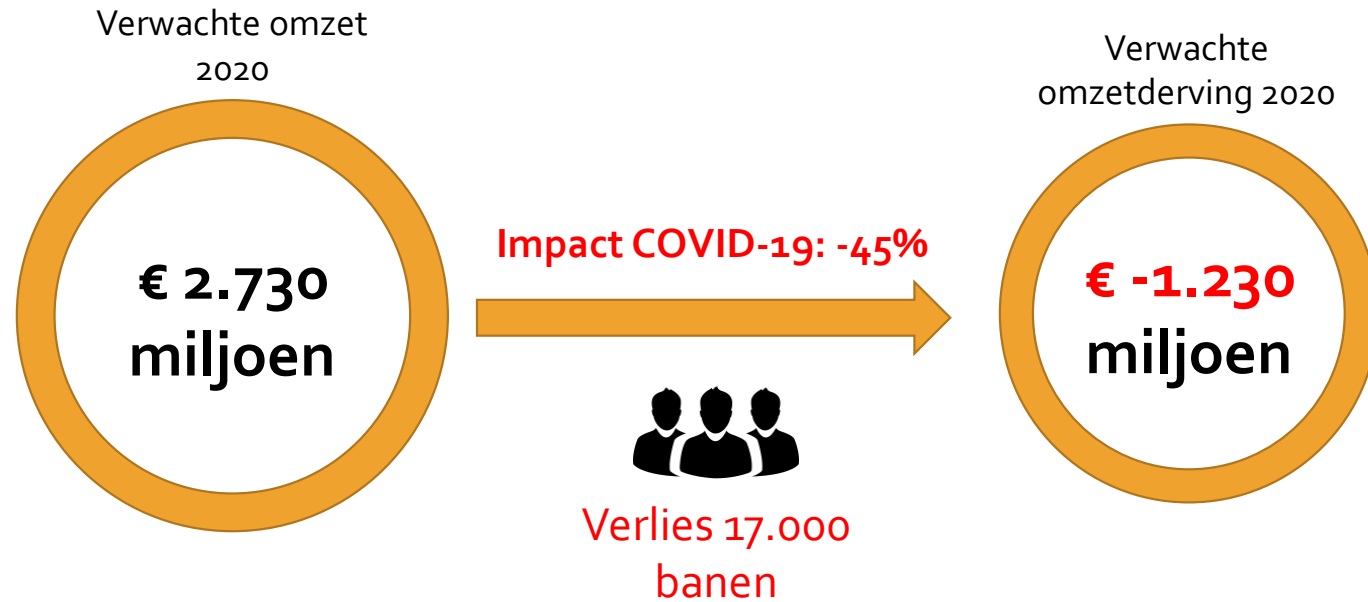


In Nederland vinden er jaarlijks circa 600 vak- en publieksbeurzen plaats die door 6,2 miljoen belangstellenden worden bezocht. De beurzensector wordt gekenmerkt door de vele toeleveranciers (stand-bouwers en -inrichters, AV-bedrijven, sfeermakers etc.) die veelal ook in het buitenland actief zijn. Als gevolg van de coronacrisis houdt de sector voor 2020 rekening met een totaal verlies van € 780 miljoen omzet en 11.000 banen doordat beurzen geannuleerd dan wel verplaatst worden.

Naast het directe omzetverlies is er ook indirecte schade doordat exposanten orders mislopen. De mondiale brancheorganisatie UFI heeft berekend dat wereldwijd exposanten de eerste helft van dit jaar € 132 miljard aan orders mislopen die zij normaliter zouden genereren met hun beursdeelname.

4b. Congressen en vergaderingen

Congressen en vergaderingen

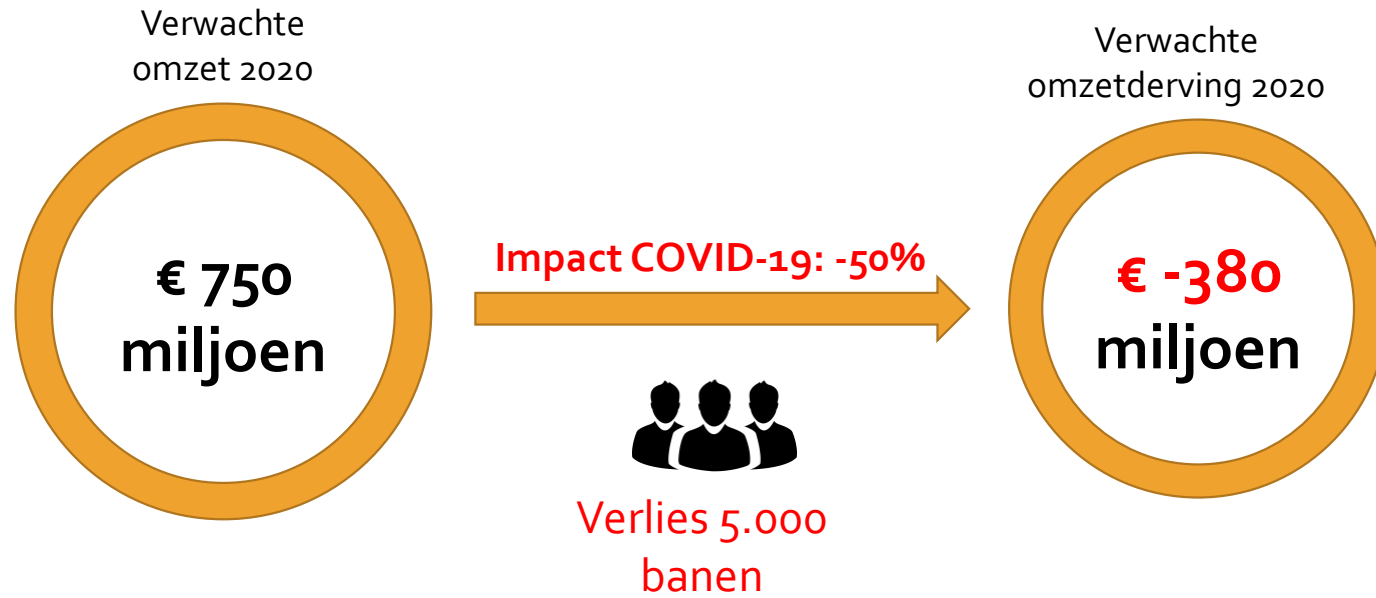


Het aantal ontmoetingen voor overleg of kennisoverdracht is immens groot. Jaarlijks vinden in Nederland duizenden congressen en honderdduizenden vergaderingen en andere vakinhoudelijke ontmoetingen op externe locaties plaats. Een voorzichtige schatting is dat aan deze bijeenkomsten door circa 30 miljoen personen wordt deelgenomen. De congres- en vergadermarkt is wereldwijd een groeimarkt. Het aanbod van congres- en vooral van vergaderaccommodaties is in Nederland de laatste tien jaar sterk gegroeid. In totaal wordt door de verschillende spelers in deze markt een omzet van € 2,7 miljard gegenereerd.

De gevolgen van het coronavirus zorgen er op dit moment voor dat het omzetverlies voor deze sector op € 1,2 miljard wordt ingeschat.

4C. Bedrijfs- evenementen

Bedrijfsevenementen

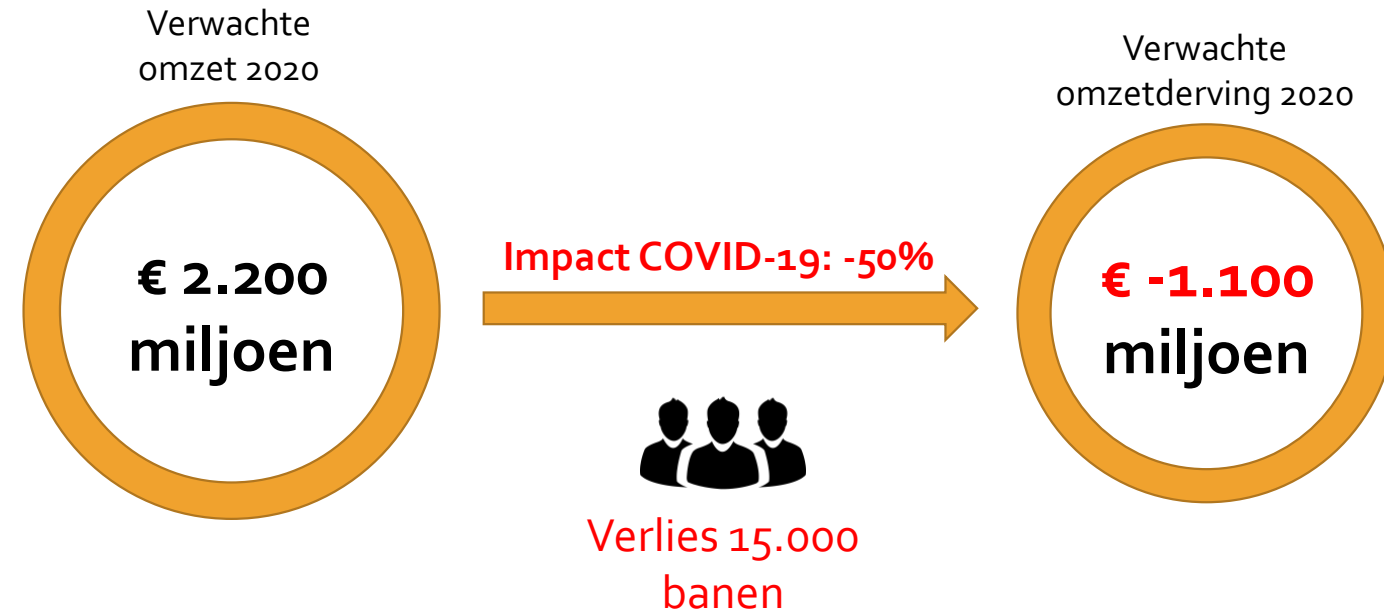


Een bedrijfsevenement wordt door of voor een organisatie of een bedrijf georganiseerd voor klanten, prospecten, personeel, zakelijke partners of consumenten. Deze evenementen worden door organisaties veelal als aanjager of onderdeel van marketingcommunicatie-trajecten ingezet. Op basis van gegevens van de brancheorganisatie IDEA wordt geschat dat circa 300 externe bureaus zich actief bezig houden met de organisatie van bedrijfsevenementen. De indruk bestaat dat, door aanpassingen in de Werkkostenregeling en door andere regels m.b.t. compliance en integriteit, de omzet in de markt al enkele jaren onder druk staat. Op basis van eerdere onderzoeken van Respons en LAGroup is de schatting dat er € 750 miljoen wordt omgezet en dat de bedrijfsevenementen circa 6 miljoen bezoekers/gasten trekken.

Onderzoek van IDEA geeft aan dat door het coronavirus de omzet van haar leden dit jaar gemiddeld met 50% zal dalen. Voor de gehele sector betekent dit een omzetverlies van € 380 miljoen.

4d. Publieks- evenementen

Publieksevenementen



De markt van publieksevenementen is een sterke groeimarkt. Jaarlijks vinden er 8.700 grote en kleine festivals, concerten, kermissen, jaarmarkten, sportevents en andere publieksevenementen plaats die samen 94 miljoen bezoekers trekken. De beuzensector zoals eerder beschreven, is hier niet in opgenomen. Een sector waar € 2,2 miljard in omgaat en waar het accent op het voorjaar en de zomermaanden ligt. Publieksevenementen zijn dan ook niet gemakkelijk naar andere momenten in het jaar te verplaatsen. Mede hierdoor wordt deze sector nog harder geraakt door het coronavirus dan de andere deelsectoren van de evenementenbranche.

Op dit moment wordt dan ook al rekening gehouden met minstens een halvering van de omzet in 2020, een omzetzijning van tenminste € 1,1 miljard.

Uitstel versus Afstel

Evenementensector een van de zwaarst getroffen sectoren

De evenementensector wordt zeer zwaar getroffen door het coronavirus. Zwaarder dan tijdens de crisis in 2008. De omzet van veel ondernemers is van het ene moment op het andere tot nul gereduceerd. Evenementen en bijeenkomsten die vanaf eind februari al massaal werden geannuleerd, zijn door de overheid in ieder geval tot 1 juni ook verboden.

Vaker afstel dan uitstel

De periode na 1 juni is nog erg onzeker. Het is twijfelachtig of de evenementen die in juni en juli gepland staan doorgaan. Er wordt gesproken over het verplaatsen van evenementen naar het najaar. Voor veel evenementen is dit echter niet mogelijk omdat ze aan de huidige periode in het voorjaar vastzitten, maar vooral ook doordat de capaciteit in binnen- en buitenaccommodaties er in het najaar niet altijd is en ook doordat de (internationale) concurrentie in de weg zit. Daar komt bij dat het ongewis is hoe het sentiment bij bezoekende en deelnemende partijen van evenementen zal zijn. De recessie die ook in andere delen van de economie steeds zichtbaarder wordt, kan ervoor zorgen dat de animo en de budgetten van bedrijven om op beurzen te exposeren of op andere evenementen aanwezig te zijn, afneemt en ook bij de bezoekers kan de angst voor (massa)bijeenkomsten een rol spelen om deze op korte termijn wel of niet te bezoeken.

Ondanks online alternatieven blijft live ontmoeten essentieel

De coronacrisis maakt ook creatief. Er ontstaan nieuwe (online) initiatieven om met elkaar in contact te blijven en bedrijven proberen hun kennis en kunde binnen andere sectoren in te zetten. Hoopvol is vooral dat - nu grote delen van de bevolking gedwongen thuis zit - de behoefte om elkaar te zien, elkaar te ontmoeten, de hand te schudden en 'live' aanwezig te zijn groter lijkt dan ooit. De unieke en onderscheidende elementen die LIVE evenementen en bijeenkomsten met zich meebrengen, zijn niet verloren gegaan.

Over het EventPlatform

EventPlatform

Het EventPlatform Nederland is het overlegplatform van de branche- en vakorganisaties CLC-VECTA Centrum voor Live Communication, Genootschap voor Eventmanagers, Platform Cultuur Locaties, G14, Independent Dutch Event Association (IDEA), Meeting Professionals International (MPI), Dutch Venue Association (DVA) en Vereniging voor Evenementen Makers (VVEM) met als doel het zorg dragen voor een optimale afstemming van standpunten van de aangesloten leden en deze gezamenlijke standpunten indien nodig uit te dragen richting overheid, evenementenbranche en maatschappelijke relevante groeperingen.

VVEM Willem Westermann willemwestermann@vvem.nl 06 - 53457288	CLC-VECTA Riemer Rijpkema riemer@clcvecta.nl 06 - 54353512	IDEA Maarten Schram maarten@ideaonline.nl 06-23758836
Genootschap voor Eventmanagers/G-14/ Platform Culturele Locaties Dirk Prijs dirk@eventmanagers.nl 06-12300038	MPI Wendy de Jongh wendy@mpweb.nl 06-28999078	Dutch Venue Association Henk Kronenburg info@dutchvenueassociation.nl 06-55877754

Tot het:
eventplatform[®]
behoren:



Over de onderzoekers

Respons

Respons is hét kennisbureau op het gebied van evenementen, toerisme en citymarketing in Nederland, vakgebieden waartussen een grote synergie bestaat. Binnen de drie vakgebieden of combinaties van deze domeinen voert Respons onder meer maatwerk onderzoek en analyse uit, schrijft advies- en uitvoeringsplannen, voert (interim) management en verzorgt presentaties. Daarnaast verzamelt Respons zelfstandig (evenementen)data die worden bewerkt en gepubliceerd in onafhankelijke rapporten (monitoren). Onder auspiciën van CLC-VECTA en VVEM stelt Respons jaarlijks respectievelijk de branchecijfers vak- & publieksbeurzen en de branchecijfers festivals en concerten op.

LAGroup

LAGroup is een adviesbureau in de volle breedte van de vrijetijdsector. LAGroup staat voor samen; binnen het adviesteam en met de opdrachtgever, maar altijd met behoud van onze oprechtheid, onafhankelijkheid en objectiviteit. LAGroup adviseert over toerisme & recreatie, commerciële leisure, kunst & cultuur, horeca & logiesaccommodaties, stedelijke & gebiedsontwikkeling en de congres-, beurs- & evenementensector.



LAGroup

Informatienota voor de raad

Datum 27 mei 2020

Onderwerp	Stand van zaken verkenning toekomstige indoor eventvoorziening
Versienummer	1.0 definitief

Portefeuillehouder Wethouder Schuttenbeld, wethouder de Heer

Informant [REDACTED]
Afdeling Proces-, Programma- en Projectmanagement, Ruimte en Economie
Telefoon [REDACTED]
Email [REDACTED]
Bijlagen 1. Onderzoek evenementenbranche

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

Kennis te nemen van de stand van zaken naar de verkenning van een indoor eventvoorziening.

Datum 27 mei 2020

Inleiding

In 2018 de verkenning naar een nieuwe toekomstige indoor eventvoorziening in Zwolle gestart. In 2019 is aangegeven om daar in het voorjaar van 2020 de resultaten van te bespreken en besluiten over te nemen. Deze voorgenomen besluitvorming moet worden uitgesteld mede als gevolg van de huidige omstandigheden aangaande corona.

Het doel is om een eventvoorziening te faciliteren met een gevarieerd aanbod van indoor evenementen voor brede doelgroepen (business-to-business en business-to-consumer) waarmee de positionering en profilering van Zwolle als groeistad in Oost-Nederland wordt versterkt.

Onderdeel van de verkenning is onderzoek naar de interesse vanuit de markt voor het ontwikkelen en exploiteren van een eventvoorziening in Zwolle. Uit dit marktonderzoek (2019) en de contacten met partijen komt voldoende belangstelling naar voren om in Zwolle een grootschalige en moderne indoor eventvoorziening te ontwikkelen en te exploiteren. De groei van de stad, de ligging en mogelijkheden in Zwolle blijven belangrijke voorwaarden die Zwolle aantrekkelijk maken.

De locatie is van wezenlijk belang voor de economische en ruimtelijke context en de verdere ontwikkeling van de stad. Daarom is onderzocht welke alternatieve locaties voor een indoor eventvoorziening in aanmerking kunnen komen. In de locatiestudie worden verschillende locaties vergeleken (Voorsterpoort, Voorsterpoort-oost, Spoorzone, huidige IJsselhallen-locatie en de omgeving PEC stadion).

Op basis van het marktonderzoek, de locatiestudie, de gesprekken met initiatiefnemers en eigen visie en inzichten is een goed beeld verkregen voor de te volgen strategie. We zien economisch, cultureel en ruimtelijk aanknopingspunten om als gemeente in te spelen op de ontwikkeling van een nieuwe eventvoorziening. Met de uitkomsten en onderzochte mogelijkheden kan een besluit worden genomen over een toekomstige indoor eventlocatie waarmee het economische en culturele profiel van (regio) Zwolle verder kan worden versterkt.

Beoogd effect

Via deze informatienota wordt uw raad geïnformeerd over de stand van zaken van de verkenning naar een toekomstige eventvoorziening en de planning. De verkenning heeft tot doel om een passend antwoord te geven op de wenselijkheid en haalbaarheid van een eventvoorziening en een mogelijke locatie in Zwolle na het eindigen van de huurovereenkomst van de IJsselhallen en daarmee de eventfunctie op de huidige locatie.

Kernboodschap

Als gevolg van de corona-crisis is een onzekere periode ontstaan, waarvan alle gevolgen nog niet zijn te overzien. Recent onderzoek (zie bijlage 1) geeft aan dat de eventbranche mogelijk rekening moet houden met forse (financiële) effecten. Hierdoor is het op dit moment onzeker of er geïnteresseerde marktpartijen zijn die op dit moment in staat zijn tot planontwikkeling en om de beoogde ontwikkeling te realiseren. Als gevolg van de corona-crisis acht het college het niet opportuun om voor de zomer van 2020 een besluit aan de raad voor te leggen over een nieuwe grootschalige indoor eventfunctie.

In 2019 en het voorjaar van 2020 is onderzocht welke locaties voor een dergelijke grootschalige functie geschikt zijn of geschikt te maken zijn en wat voor type programma kan en mag worden gefaciliteerd. Tevens is de richting bepaald op welke wijze de markt via een transparant proces betrokken kan worden en een (mogelijke) selectie kan plaatsvinden. Ook zijn de studies naar de financiële investeringen en/of verwachtingen voor een dergelijke voorziening in een afrondende fase. Deze studies worden afgerond zodat hierover op een later moment besluitvorming kan plaatsvinden. Afhankelijk van de corona-omstandigheden moet het moment worden gepland.

Datum 27 mei 2020

Consequenties

Op basis van actuele stand van zaken worden de verkenningen afgerond voor de zomerperiode en wordt afhankelijk van de corona-omstandigheden een nieuwe planning voor besluitvorming opgesteld. Op basis van het raadsbesluit kan een vervolg worden gegeven aan de ontwikkeling van een nieuwe indoor eventlocatie.

Communicatie

Ter voorbereiding op de raadsbesluitvorming vindt het college het belangrijk om een zorgvuldig en gedegen participatieproces uit te voeren. Aangezien op dit moment (grootschalige) participatiebijeenkomsten niet mogelijk zijn, heeft er nog onvoldoende communicatie en informatievoorziening met omgeving en stakeholders plaatsgevonden. Het is onzeker wanneer dergelijke bijeenkomsten weer mogen plaatsvinden. De uitkomsten hiervan kunnen dan bij de besluitvorming in de raad meegenomen en meegewogen worden.

Alle bekende en geconsulteerde marktpartijen zijn inmiddels op de hoogte gebracht van de stand van zaken van de verkenning en de verwachtingen ten aanzien van de planning.

Vervolg

Zie bovenstaande paragrafen aangaande de planning.

Openbaarheid

Deze informatienota is openbaar.

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Ingrid Geveke

Ontwikkelstrategie wonen

2019-2024

1. Inleiding

Het gaat goed met Zwolle. Een sterke, bruisende stad in een economisch krachtige regio die op een natuurlijke manier nieuwe inwoners trekt en huidige inwoners aan de stad verbindt. In de Woonvisie 'Ruimte voor wonen' (2017-2027), is de groei van Zwolle tot 2040 geraamd op 10.000 huishoudens. Deze raming is in de Omgevingsvisie 'Mijn Zwolle van morgen' overgenomen.

Sinds 2017 groeit Zwolle echter veel sneller, met gemiddeld 1.000 woningen per jaar in plaats van de voorspelde 600 woningen. Deels is sprake van een inhaalvraag, maar we constateren ook een groeiende behoefte naar stedelijk wonen en een trek uit de Randstad naar andere grote steden met goede verbindingen over weg en spoor zoals Zwolle. De landelijke trend naar stedelijk wonen en de overloop van de Randstad betekenen dat Zwolle serieus rekening moet houden met een hogere groei dan in de Woonvisie



2017 is voorzien. Daarom schalen wij voor de komende jaren het woningbouwprogramma op naar gemiddeld 1.000 woningen per jaar.

Wij zijn blij met de groei van Zwolle en de regio, goed voor de toekomst en vitaliteit van de stad en voor het draagvlak onder onze voorzieningen. Willen wij de groei van Zwolle voorzien van goede en betaalbare woningen op de goede plekken. Hiermee willen wij de ambities uit onze Woonvisie waarmaken: sterke groeistad, moderne woonstad, solidaire leefstad en duurzame deltaxstad. De woningmarkt in Zwolle staat onder druk. Wij voelen de urgentie veel woningen toe te voegen, maar blijven sturen op kwaliteit en vernieuwende woonconcepten. In de tussentijd willen wij met stimulerings- en beschermingsmaatregelen het wonen in Zwolle betaalbaar houden.

In de Ontwikkelstrategie laten wij zien hoe wij de ambities uit de Woonvisie 2017 willen realiseren, met een scope van vijf jaar. Dat doen wij niet door uit te tekenen waar welke woning moet komen. Kern van de Ontwikkelstrategie is dat het een werkwijze is, een dynamisch samenspel tussen gemeente, marktpartijen en corporaties, zowel gebiedsgericht als adaptief.

Hiermee doen wij recht aan de unieke, jarenlange samenwerking tussen gemeente, marktpartijen en corporaties, verenigd in het Concilium. Het Concilium heeft meer dan eens zijn waarde bewezen, zowel in de crisisjaren als in de huidige groeimarkt. Een sprekend voorbeeld is dat het Concilium recent spelregels heeft vastgesteld om te zorgen dat Zwolle een inclusieve stad blijft waar voor iedereen plek is om goed te wonen.

Omdat de markt ook weer kan omdraaien, maken wij de Ontwikkelstrategie adaptief en schaalbaar zodat Zwolle goed kan omgaan met de onzekerheden van de woningmarkt en zich snel kan aanpassen aan veranderende omstandigheden. Zwolle maakt de komende twee jaar deel uit van de landelijke pilot 'Adaptief Programmeren' van het Ministerie van BZK en de Provincie Overijssel. Die status helpt ons te versnellen, maar ook ons adaptief vermogen te versterken.

Context

Zwolle wil zich ontwikkelen als een sterke groeistad, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltaxstad. In de Woonvisie 2017 zijn uitgangspunten en leidraden vastgelegd als kaders voor realisatie van het beleid en het woonprogramma. De woningmarkt is de laatste jaren zo sterk in ontwikkeling, dat op onderdelen als in- en uitbreiding en prijssegmenten aanpassing c.q. aanscherping nodig is en daarbij de leidraad '30/40/30' in elke gebiedsaanpak gefundeerd wordt. Naast regie en sturing op basis van heldere kaders is een dynamisch samenspel met marktpartijen en corporaties een minstens zo belangrijke factor voor succes. In Zwolle werken gemeente, marktpartijen en woningcorporaties al jaren constructief samen in het zogenoemde Concilium.

In maart 2018 heeft het Concilium 'Zwolle Moderne Woonstad' vastgesteld, de nieuwe Zwolse Aanpak voor een vitale woningmarkt. Deze bevat een woonagenda van 5 punten met daarachter 25 maatregelen. Het Concilium heeft vanaf de zomer 2018, voor de periode van 1 jaar, een Taskforce Woningbouw ingesteld om te helpen de woonagenda uit te voeren. Inmiddels heeft

de Taskforce Woningbouw diverse adviezen opgesteld die waardevol zijn voor deze Ontwikkelstrategie. Zo verwijzen wij bij de onderwerpen prijssegmenten, beschermingsmaatregelen, stimuleringsmaatregelen en spelregels voor een inclusieve stad, naar adviezen van het Concilium. De adviezen zijn als bijlage opgenomen. De Taskforce Woningbouw wordt nu verlengd met een half jaar om de netwerksamenwerking op stedelijke ontwikkeling niet alleen door te zetten, maar ook structureel te maken.



Deze Ontwikkelstrategie Wonen is een 'eerste in een reeks van', primair gericht op de realisatie van de woningbouwopgave in aantallen vanuit de druk op de woningmarkt en de groei van de stad. De focus ligt op voldoende betaalbare woningen op de juiste plekken. Het is in essentie een werkwijze en veronderstelt integraal werken. Juist in de aanpak en het samenspel op gebiedsniveau, verbinden we opgaves onder andere met positioneringsstatements als hulpmiddel. In volgende versies willen we ook andere dimensies voor het voetlicht brengen in de Ontwikkelstrategie zoals klimaatadaptatie, gezonde woon- en leefomgeving, en vernieuwing van bestaande voorraad.

In de vorm van een woonbrief geven wij jaarlijks een geactualiseerde planning, een overzicht van de woningbouwproductie en de eventuele bijstellingen in koers met betrekking op focusgebieden, beleid en het samenspel met onze woningmarktpartners.

Leeswijzer

Na deze introductie gaan we in hoofdstuk 2 in op de uitgangspunten en leidraden uit de Woonvisie 2017 die wat ons betreft aanpassing en aanscherping behoeven. Daarna richten wij ons in hoofdstuk 3 op de gebieden. Gebiedsgerichte ontwikkeling is de basis voor de Ontwikkelstrategie waar in we onder andere focusgebieden aanwijzen en inzetten op het vormen van gebiedscoalities. Gebiedsgericht betekent ook maatwerk per gebied, zowel op inhoud als in de rolverdeling tussen gemeente, marktpartijen en corporaties.

In hoofdstuk 4 komen maatregelen en instrumenten aan de orde, om binnen de bestaande woningmarkt te zorgen dat voldoende goedkope woningen beschikbaar blijven en bepaalde doelgroepen te helpen in hun kansen op de woningmarkt. Hoofdstuk 5 richt zich op datagedreven werken als cruciaal onderdeel om sturing, vorm en inhoud te geven aan adaptief programmeren en gebiedsgericht ontwikkelen. Tot slot gaan we in hoofdstuk 6 in op regie, sturing en samenspel. Wij willen met marktpartijen en corporaties onze unieke samenwerking optimaliseren en verder structureren in het licht van de uitdagende woonopgave in Zwolle.

2. Aanscherping ambities Woonvisie 2017

Zwolle wil zich ontwikkelen als een sterke groeistad, een vernieuwende woonstad, een solidaire leefstad en een duurzame deltastad. In de Woonvisie 2017 zijn kaders vastgelegd voor de realisatie van het beleid en het woonprogramma. Sinds 2017 heeft de woningmarkt in Zwolle zich sterk ontwikkeld. Daarom schalen wij het woningbouwprogramma voor de komende jaren op naar gemiddeld 1.000 woningen per jaar.

We richten ons niet op een eindpunt, maar benutten de groei om te kijken wat de stad nodig heeft. Het woningbouwprogramma laat zien dat de plancapaciteit tot 2029 op zichzelf voldoende is om een sterke groei op te kunnen vangen en 1.000 woningen per jaar te realiseren.

Leidraad in de Woonvisie 2017 is de '30/40/30' verdeling. Het woningbouwprogramma bestaat voor 30% uit goedkope woningen, 40% uit middeldure en 30% uit dure woningen. Hiermee beoogt de Woonvisie



een gevarieerd woonaanbod, zodat voor iedere inkomenscategorie een passende woning is te vinden; een ongedeelde stad voor iedereen. In de overspannen markt is het van belang strak te sturen op deze leidraad, zodat niet alleen voldoende sociale huur en goedkope koop wordt toegevoegd in Zwolle, maar ook voldoende middeldure woningen. Inmiddels is het ook voor de middeninkomens moeilijk om een betaalbare woning te vinden.

Gemeente, marktpartijen en corporaties onderschrijven in de Zwolse Aanpak het belang van een inclusieve en ongedeelde stad met gemengde wijken. Een stad waarin mensen met een grotere en kleinere beurs, met verschillende achtergronden en al dan niet met een zorg- of ondersteuningsbehoefte hun thuis vinden. Onlangs heeft het Concilium het advies 'Slagingskansen inclusieve stad' uitgebracht, met daarin zeven basisregels om te komen tot een inclusieve stad. Dit zijn spelregels die borgen dat in het woonprogramma van binnenstedelijke plannen (waar gemeente en corporaties geen of slechts een beperkte positie hebben) toch voldoende sociale huurwoningen en goedkope koop wordt toegevoegd. Samengevat leiden de spelregels ertoe dat bij de gebiedsaanpak de corporatie standaard aan tafel zit en dat in iedere

gebiedsontwikkeling de omgekeerde bewijslast uitgangspunt is van sturing door de gemeente. Dit houdt realisatie van een programma van '30-40-30' op gebiedsniveau in, tenzij de initiatiefnemer kan aantonen dat een andere verdeling beter is voor de wijk of het gebied. Het advies 'Slagingskansen inclusieve stad' is als bijlage bijgevoegd.

De ontwikkeling van de woningmarkt in de afgelopen jaren geeft eveneens aanleiding tot het aanpassen c.q. aanscherpen van een tweetal uitgangspunten in de Woonvisie 2017, te weten de verhouding in- en uitbreiding (50/50), en de prijssegmenten.

Kanteling verhouding inbreiding/uitbreiding

In de Woonvisie 2017 is het uitgangspunt opgenomen dat 50% van de woningbouwopgave plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding) en 50% suburbaan (uitbreiding).

Inbreiding gaat vaak gepaard met zowel herstructurering als transformatie van leegstaande gebouwen en kantoren. Inbreiding leidt tot een woningbouwprogramma met hoofdzakelijk appartementen en deels grondgebonden stadswoningen.

Bij uitbreiding gaat het niet alleen om locaties buiten bestaand stedelijk gebied (in Zwolle is dat Stadshagen), maar ook om programma's met vooral grondgebonden woningen en een beperkter aandeel appartementen. De landelijke trend is dat de behoefte aan stedelijk wonen groeit. De toenemende vraag naar stedelijke woonmilieus is in Zwolle zichtbaar in het migratieoverschot van afgelopen jaren, waarin vooral een toename te zien is van vestigers uit andere stedelijke gebieden. Ook de recente woningmarktonderzoeken zoals 'Companen 2017', 'BPD Mosaic 2016' en 'WoOn 2018' bevestigen dat mensen kiezen voor een woonomgeving in de stad.

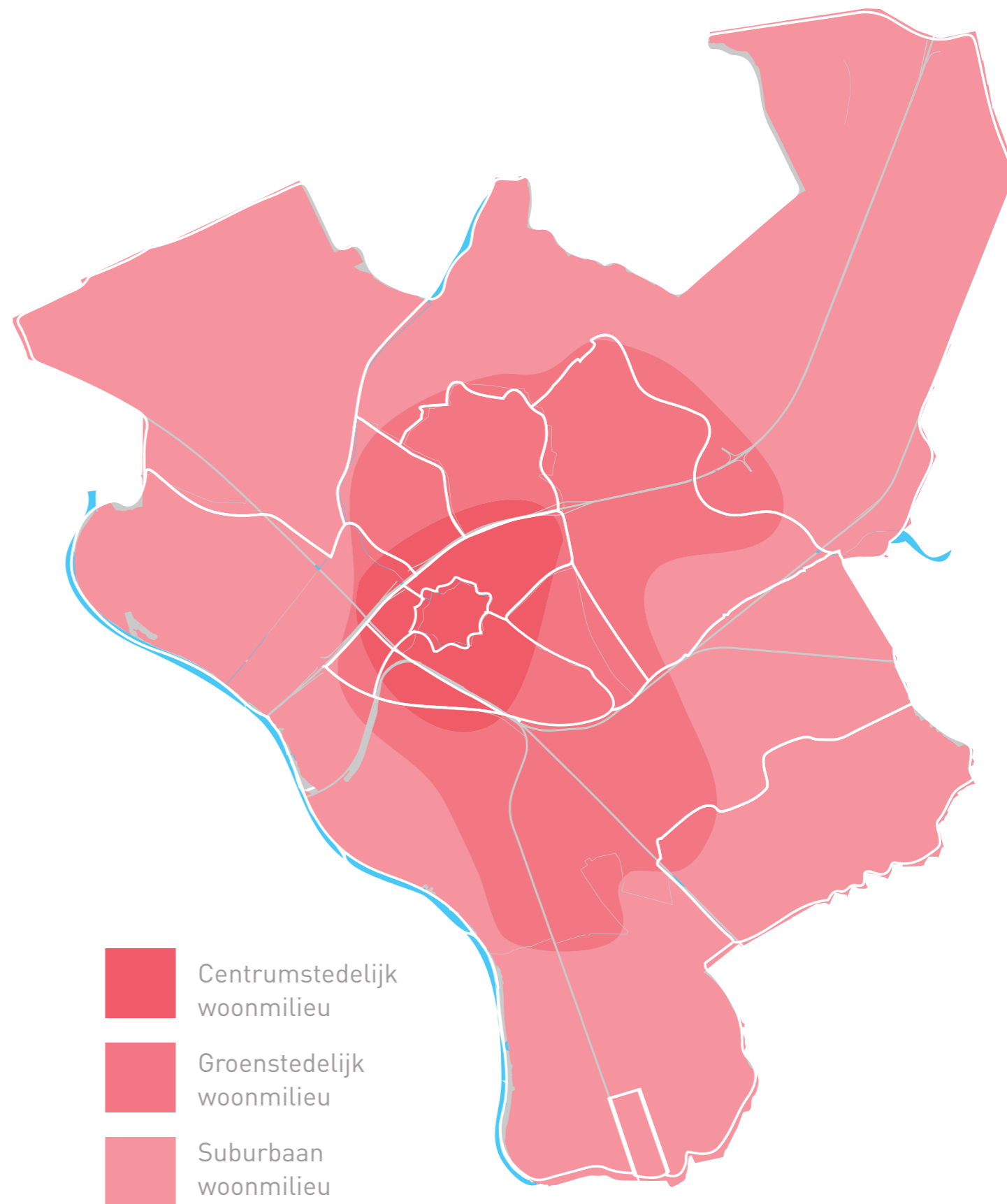
Het Bureau Stedelijke Planning heeft onlangs in opdracht van de gemeente een onderzoek afgerond naar stedelijk wonen in het centrumgebied van Zwolle. Hieronder enkele conclusies:

- De kracht en de aantrekkelijkheid van Zwolle voor instromers komt voort uit het stedelijke karakter. Juist op dit gebied zijn er voor Zwolle nog kansen te pakken.
- Door een aantrekkelijk stedelijk woningprogramma in het centrumgebied, kan Zwolle de potentie beter benutten en meer instroom aantrekken.

- De grote vraag naar stedelijke woonmilieus in Zwolle wordt bevestigd door het landelijk woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK (WoON 2015 en 2018). Van alle verhuiscandidate huishoudens met een verhuiscandidate binnen of naar Zwolle, blijkt een bovengemiddelde vraag naar stedelijke woonmilieus. Ruim 63% wenst een stedelijk woonmilieu, landelijk ligt deze voorkeur op 50%.



Deze ontwikkeling naar stedelijk wonen geeft aanleiding niet langer vast te houden aan de verhouding '50/50', maar deze te kantelen richting 60% inbreiding en 40% uitbreiding, een verhouding die ook meer recht doet aan het uitgangspunt 'inbreiding gaat voor uitbreiding', zoals opgenomen in de Omgevingsvisie deel 1. We zetten daarmee in op versterking en uitbreiding van stedelijke woonmilieus en differentiatie binnen het stedelijk gebied. We willen unieke kwaliteiten en complementaire woonmilieus toevoegen aan de Zwolse woningvoorraad. Stedelijk wonen in Zwolle onderscheiden we daarom in centrumstedelijk wonen en groenstedelijk waarbij we zowel ruimte geven aan het versterken van het stedelijk karakter van Zwolle en tegelijk ruimte geven aan de huidige kracht van Zwolle woonstad (groen, bereikbaar, gemeenschap). Tegelijkertijd maakt de vraag naar suburbane woonmilieus nog steeds een belangrijk onderdeel uit van onze woningvraag. Samengevat leidt dit tot een verdeling van de totale woningbouwopgave in 40% suburbane wonen, 30% groenstedelijk wonen en 30% centrumstedelijk wonen.



Stedelijk wonen

1. Ligging/afstand tot voorzieningen: stedelijk wonen ligt op relatief korte afstand van centrumvoorzieningen.
2. Stedelijke woonmilieus kennen een sterke functiemenging met bijvoorbeeld werken, winkelen, maatschappelijke voorzieningen en vrije tijdsfuncties
3. Woningdichtheid/kavelgrootte: stedelijk wonen kent grotere woningdichtheden (circa 50 tot 80 woningen per ha, tegenover circa 20 tot 40 woningen per ha in meer suburbane woonmilieus) en kleinere kavels dan suburbane woonvormen.
4. Woningtypen: in stedelijke woonmilieus is het aandeel appartementen doorgaans hoger en zullen meestal relatief weinig twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen voorkomen.
5. Rol van de auto en parkeren: in stedelijke woonmilieus is minder ruimte voor de auto. Straten zijn vaker autovrij of -luw ingericht en parkeren wordt vaker ondergronds opgelost. Mede hierdoor ligt het autobezit doorgaans fors lager in stedelijke woonmilieus. Dit hangt ook samen met de aanwezigheid van hoogwaardige openbaar vervoerverbindingen in stedelijke woonmilieus.

(bron: 2019 BSP 'Stedelijk wonen in het centrumgebied')



Prijssegmenten jaarlijks aanpassen aan marktomstandigheden

De leidraad '30/40/30' bestaat uit prijssegmenten om goedkoop, middelduur en duur te onderscheiden. In de afgelopen jaren zijn de prijzen van koopwoningen sterker gestegen dan de algemene consumentenprijs, waardoor de huidige grenzen niet meer aansluiten bij de actuele marktomstandigheden. De prijsgrenzen zijn al meer dan tien jaar niet aangepast.

Wij stellen voor de prijssegmenten uit de Woonvisie aan te passen conform het advies 'Prijssegmenten' dat het Concilium op 27 juni 2019 heeft vastgesteld. Doel van de aanpassing is om de prijsgrenzen te laten aansluiten aan de marktomstandigheden ten behoeve van een gezonde werking van de woningmarkt. Basis voor de prijsgrenzen is de verhouding tussen inkomen en leencapaciteit, en daarvan afgeleid de prijs voor een woning.

De gemeente Zwolle heeft intensief in de voorbereidende werkgroep geparticipeerd en het advies aangevuld met een verdeling van prijssegmenten in de huur. De verdeling naar huurprijsklasse is afgeleid van de netto maandlast van goedkope, middeldure en dure koopwoningen.



Bijgevoegd de tabel met de aangepaste prijsgrenzen in de koop en in de huur.

In het advies 'Prijsegmenten' is per segment uitgewerkt wat de nieuwe grens zou moeten zijn. Ondanks een stijging van de prijsgrens, blijft in het segment **goedkoop** een spanningsveld zitten tussen inkomen, leencapaciteit en de stichtingskosten van een nieuwbouwwoning. Ook voor een bedrag van € 210.000 is het moeilijk een betaalbare woning te bouwen met een minimale maatvoering en eisen op het gebied van klimaat, energie en circulariteit. De prijsgrens **duur** (een ondergrens) is mede bepaald door te kijken naar het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden in Zwolle. Dit zijn de netto inkomens van de leden van een huishouden bij elkaar. Dat genereert een leencapaciteit waarvan afgeleid een bedrag van € 325.000 als ondergrens voor dit segment. Het segment **middelduur** zit dan vanzelf tussen goedkoop en duur in. Nieuw is het voorstel middelduur in tweeën te splitsen, waarbij de grens van 'Middelduur 1' geënt is op de grens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG).

Tenslotte is het voorstel in het advies 'Prijsegmenten' om de prijsgrenzen jaarlijks te updaten in samenspraak met de woningmarktpartners en vanuit de laatste ontwikkelingen op de woningmarkt (leencapaciteit, bouwkosten, grondprijsontwikkelingen). Dit betekent dat we continue de vinger aan de pols houden en wanneer nodig een voorstel doen tot aanpassing van de prijsgrenzen.

Wij verwijzen voor verdere toelichting naar het advies 'Prijsegmenten', dat als bijlage is bijgevoegd.

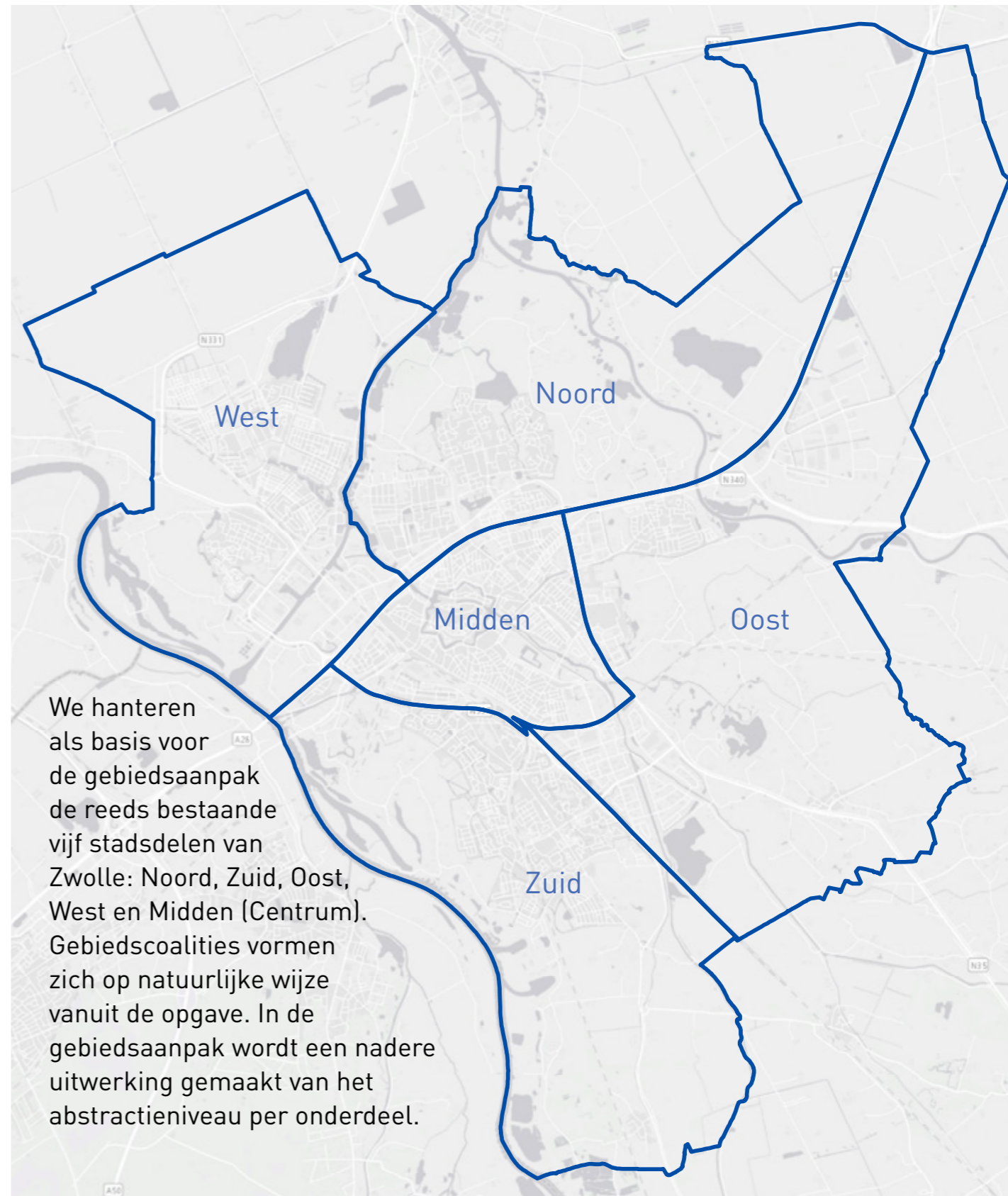
Voor de berekening van de grondprijzen en dus voor de grondopbrengsten heeft deze aanpassing geen gevolgen, omdat de gemeente Zwolle met residuele grondprijzen werkt. In Stadshagen is al voorgesorteerd op de aanpassing van de prijssegmenten.

Prijsklasse	Koop	Huur
Goedkoop	Tot € 210.000	Tot € 720
Middelduur 1	€ 210.000 - € 260.000	€ 720 - € 850
Middelduur 2	€ 260.000 - € 325.000	€ 850 - € 1050
Duur	Vanaf € 325.000	Vanaf € 1050

3. Gebiedsgericht ontwikkelen

Uitgangspunt van het Zwolse beleid (Omgevingsvisie en Woonvisie) is gebiedsgericht werken. We spreken met elkaar af om als woningmarktpartners gebiedsgericht te ontwikkelen.

Gebiedsgericht ontwikkelen is een werkwijze waarmee we samen werken aan de kwalitatieve groei van een inclusieve stad. We maken gezamenlijk de analyses en afwegingen die nodig zijn om ten eerste het woningbouwprogramma te realiseren, ten tweede te kijken wat niet alleen de wijk, maar ook het gebied nodig heeft om toekomstbestendig en vitaal te blijven, en tot slot hoe de gebieden complementair aan elkaar kunnen zijn in kwaliteit en diversiteit. We leggen dwarsverbanden met andere projecten en andere opgaves binnen het gebied. We zien daarbij dat juist door te komen tot een gebiedsaanpak woningbouw die breder gaat dan het individuele woningbouwplan, het mogelijk is om te komen tot afspraken die de haalbaarheid vergroten en stedelijke kwaliteit toevoegen.



We hanteren als basis voor de gebiedsaanpak de reeds bestaande vijf stadsdelen van Zwolle: Noord, Zuid, Oost, West en Midden (Centrum). Gebiedscoalities vormen zich op natuurlijke wijze vanuit de opgave. In de gebiedsaanpak wordt een nadere uitwerking gemaakt van het abstractieniveau per onderdeel.

Dat betekent een voortdurende koppeling maken tussen het gebied (lokale context) en de gemeentelijke kaders en spelregels (Omgevingsvisie, Woonvisie, Zwolse Aanpak). Belangrijk daarbij is de invulling van de samenwerking met partijen in dat betreffende gebied.

We brengen niet alleen het programma en opgaven bij elkaar, maar ook de partijen. De gemeente is initiator in het samenbrengen van partijen op gebiedsniveau.

Voorbeeld: [Zwartewaterallee](#)



Binnen elk gebied werken we aan de hand van 'Start voor de start'. Dit betekent dat we een analyse maken van het huidige sociale en fysieke profiel van het gebied (wat is er), wat de komende 5 jaar de opgaven inclusief de onzekerheden rond de opgaven zijn, wat op de planning staat en welke dwarsverbanden er onderling te leggen zijn. Resultaat is een gezamenlijk ontwikkelperspectief schetsen. Hiermee maken we scherp waar we gezamenlijk aan willen werken.

Voorbeeld:
positioneringsstatement
Holtenbroek

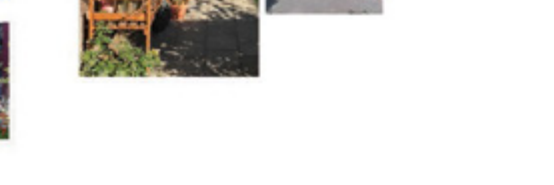
Holtenbroek 2 stedelijk recreëren

- Versterking van de leefbaarheid door een verbeterde uitstraling van openbare ruimte en de aansluiting van de woningen daarop.
- De ontwikkeling van de Zwarte Waterzone draagt bij aan de leefbaarheid van de buurt, de toegankelijkheid en het gebruik van de openbare ruimte.



Holtenbroek 3 stedelijk verbonden

- Respecteren en repareren van de ruimtelijke structuur door duidelijke en veilige routes binnen de buurt en naar het groene buitengebied.
- Het behoud van voorzieningen, zoals scholen.
- Energetische maatregelen vergroten het wooncomfort en de toekomstbestendigheid van de woningen.



Holtenbroek 4 stedelijk geborgen

- Diverse woningtypologieën voor de huidige doelgroep, die gericht zijn op geborgenheid en gezamenlijkheid.
- Versterking relatie binnenstad door verbetering van fysieke verbindingen.
- Bestaande voorzieningen zoals de Havezate verder ontwikkelen tot ontmoetingspunt voor een breder publiek binnen een geborgen stedelijk woonmilieu.

Ook spreken we met elkaar spreken af wie welke rol oppakt. Gedurende het proces kan deze rol veranderen. De gemeente heeft daarbij altijd ook haar publiekrechtelijke rol te vervullen met betrekking tot onder andere bestemmingsplannen. Er is onderscheid te maken in de volgende rollen: regisseur, aanjager, facilitator, deelnemer en uitvoerder.

Voorbeeld: In Spoorzone/Hanzeland is de gemeente regisseur van de gebiedsontwikkeling. In de Zwartewaterallee is de gemeente deelnemer.

In het kader van de landelijke pilot 'Adaptief Programmeren' van het Ministerie van BZK en de Provincie Overijssel gaan we op concrete locaties aan de slag met nieuwe manieren van gebiedsontwikkeling. We kiezen hier voor learning by doing. Het proces bestaat uit leren en ontwikkelen van een Zwolse methode, waarin we ook willen leren van diverse vernieuwde aanpakken in Nederland. De gebiedsontwikkeling Zwartewaterallee dient als pilot hiervoor.

Rollen

Regisseur

De regisseur verbindt partijen met elkaar en stuurt op ambities en doelen.

Facilitator

De facilitator stelt mensen optimaal in staat om datgene te doen wat nodig is om succesvol te zijn.

Deelnemer

De deelnemer participeert in projecten en initiatieven.

Aanjager

De aanjager enthousiasmeert partijen om hun eigen verantwoordelijkheid te nemen en daarmee snelheid te maken in de opgave.

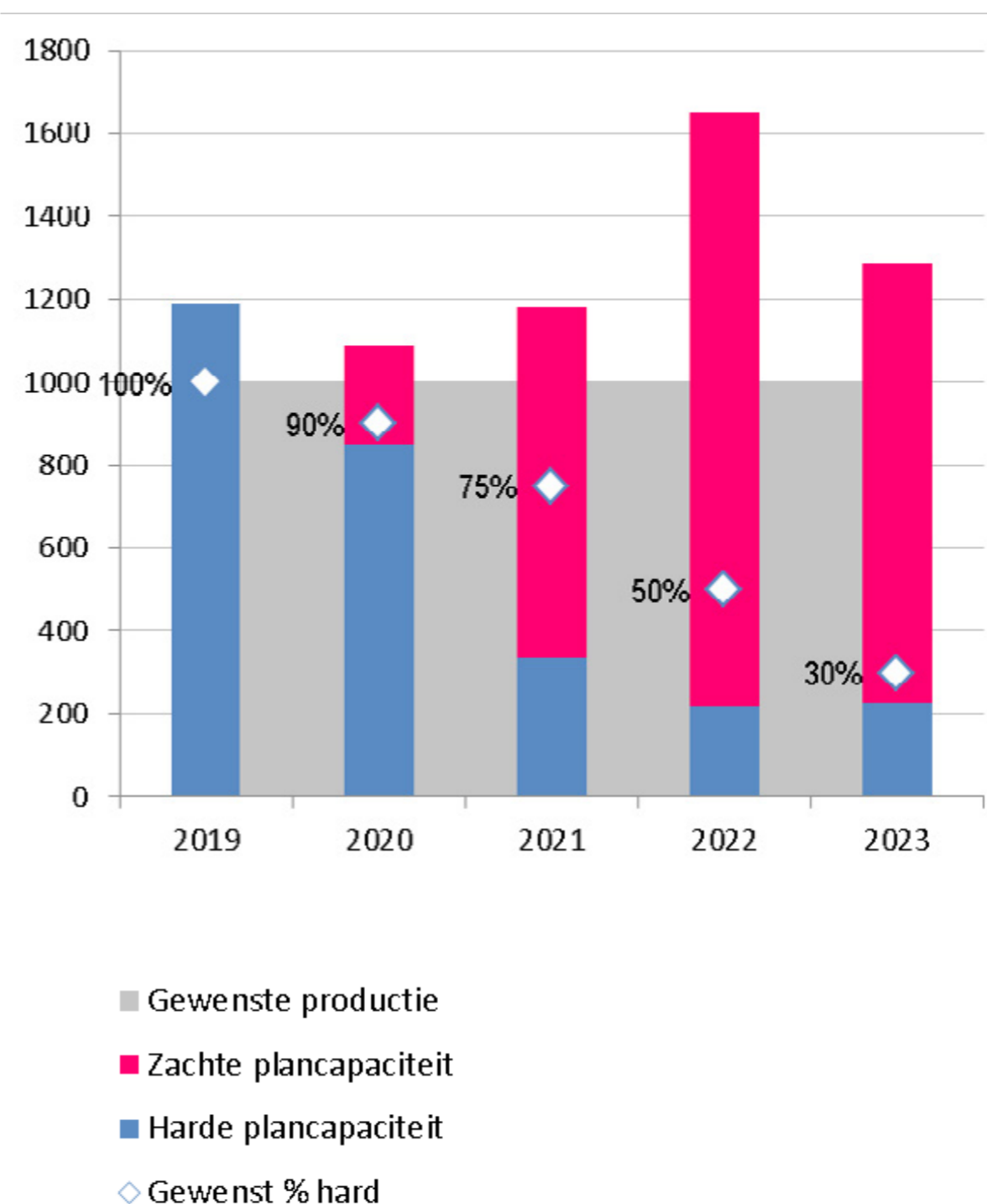
Uitvoerder

De uitvoerder heeft een voorbeeldfunctie en zorgt ervoor dat opgaves binnen de gestelde doelen gerealiseerd worden.

Stadsniveau

Sturing op woningbouwaantallen en continuïteit in woningbouwproductie gebeurt op stadsniveau. Daarvoor hanteren we de planningslijst van het woningbouwprogramma die halfjaarlijks geactualiseerd wordt samen met het Concilium. Het programma telt op dit moment ca. 12.000 woningen. Dit is exclusief de uitbreidingslocaties zoals aangewezen in het 'Structuurplan 2020'.

Zoals aangegeven koersen we op jaarlijks 1.000 woningen toevoegen. Dit doen we adaptief, zowel sneller als meer indien mogelijk en minder dan nodig. Aantallen zijn de resultaten van gezamenlijke ambitie en inzet op kwalitatieve groei vanuit lange termijnperspectief van verstedelijking. Zoals al aangegeven laat het woningbouwprogramma zien dat de plancapaciteit tot 2029 op zichzelf voldoende is om een sterke groei op te kunnen vangen en 1.000 woningen per jaar te realiseren¹. In de tabel is dit voor de scope van de Ontwikkelstrategie (5 jaar) weergegeven.



¹ Plancapaciteit is 'hard' wanneer het plan de status van onherroepelijk bestemmingsplan heeft op basis waarvan het plan uitgevoerd kan worden.

Het woningbouwprogramma voor de komende tien jaar bestaat nu grofweg uit 70% stedelijke en 30% suburbane locaties. De verhouding '70/30' in het huidige woningbouwprogramma heeft er mede mee te maken dat de enige suburbane woonlocatie van Zwolle, Stadshagen, de laatste gronduitgiftes heeft gepland in 2025 en er in de jaren daarna geen subuurbaan programma is. Een meer stedelijk woningbouwprogramma is in lijn met de landelijke trend van stedelijk wonen en conform de Omgevingsvisie deel I, waarin uitgesproken is dat we de groei van de stad benutten om van binnen uit te vernieuwen. Binnenstedelijk bouwen gaat voor uitbreiding van de stad. Volgens het 'WoOn 2018' specifiek uitgevoerd voor Zwolle, blijft er echter een grote behoefte aan subuurbaan woonmilieu, voornamelijk grondgebonden in een nieuwbouwwijk aan de randen van bestaand stedelijk gebied.

Na de versnelde afbouw van Stadshagen, kan op een nieuwe manier met suburbane locaties worden omgegaan. Geen traditionele 'Vinex'-uitleg maar aansluitend bij deze tijd, de veranderende vraag en de kwaliteiten van zowel het gebied als het landschap. Ontwikkelen van gedifferentieerde woonmilieus waarin

groen en wonen, energietransitie en klimaatadaptie worden gecombineerd. Met een andere wijze van ontwikkelen. Voor 2025 is een nieuwe locatie nodig om de blijvende behoefte aan subuurbaan wonen te kunnen bedienen en de gewenste 40% aan subuurbaan woningaanbod te realiseren. De Omgevingsvisie zal hier een integrale afweging in maken en de gewenste ontwikkelrichting benoemen.





Stadsdeel West

West omvat de wijken Westenholte en Stadshagen, de huidige uitleglocatie van Zwolle. Stadsdeel West biedt een groenstedelijk woonmilieu wat betreft de bestaande bebouwing en een suburbaan woonmilieu wat betreft de uitbreiding van Stadshagen. De plancapaciteit bedraagt op dit moment circa 3500 woningen.

Onlangs is het koersdocument De Tippe vastgesteld, met daarin ook een voorstel voor versnelling van de algehele planning van Stadshagen naar 500 woningen per jaar vanaf 2021. Het voorstel voor versnelling is tot stand gekomen in samenspraak met de Taskforce Woningbouw in het kader van de versnellingsagenda. Gemeente en Woningmarktpartners zetten alle zeilen bij om deze versnelling in woningbouwproductie per 2021 te realiseren. Voorwaarde is dat in Breezicht Noord en De Tippe de benodigde gronden bouwrijp zijn en de bestemmingsplanprocedures hebben doorlopen. De nieuwe planning betekent dat in Stadshagen in 2025 de laatste gronduitgiftes zijn gepland. Dat maakt de keuze van en de voorbereiding op een nieuwe uitleglocatie urgent.



Stadsdeel Noord

Noord omvat de wijken Aa-landen en Holtenbroek. Dit stadsdeel is te typeren als een groenstedelijk en woon-werk-leer-recreëer gebied. De plancapaciteit bedraagt op dit moment circa 1.250 woningen. Het vormt de verbinding tussen groene wijken en centrumgebied. Stadsdeel Noord is een gebied waar veel ontwikkelpotentie is dat een belangrijke bijdrage kan leveren aan stedelijk wonen, complementair aan het centrumgebied. Ook is dit stadsdeel aangemerkt als kansrijk gebied om te starten met warmtetransitie. De transformatie van kantoren en de ontwikkeling van de Zwartewaterzone geven de entrees (weg en water) van dit stadsdeel een nieuw gezicht. Een groot deel van de woningen in Holtenbroek bevindt zich in het goedkope segment (huur en koop). Het aandeel ouderen is in Aa-landen bovengemiddeld ten opzichte van Zwolle. Voor beide wijken is doorstroming een belangrijk middel in het toewerken naar evenwichtige toekomstbestendige wijken.



Stadsdeel Oost

Stadsdeel Oost omvat de wijken Diezerpoort, Wipstrik, Berkum en kantorenlocatie Oosterenk. Dit stadsdeel typeert zich als een groenstedelijk woongebied wat betreft de bestaande bebouwing en voor wat betreft Oosterenk een stedelijk woon-werk gebied. De plancapaciteit bedraagt circa 1.500 woningen. Verreweg de meeste woningen zijn gepland in Oosterenk, in het kader van het beleid kantorentransformatie. Oosterenk biedt kansen voor een stedelijke ontwikkeling, maar heeft een forse transformatie nodig. De kantorentransformatie Oosterenk vraagt om een ander profiel van dit gebied met een mix van functies en een mix van woonmilieus, waarbij het de verbinding legt tussen het (binnen)stedelijk gebied en het landelijk gebied aan de oostkant van Zwolle. Samen met de partners in het gebied wordt een gebiedsvisie opgesteld die richting geeft aan de transformatie van het gebied, onder andere het woningbouwprogramma. De gebiedsvisie is gereed in het najaar van 2019. Diverse transformatie initiatieven zijn al in vergevorderd stadium en worden, vooruitlopend op en kaderstellend voor de gebiedsvisie, uitgewerkt voor realisatie.



Stadsdeel Zuid

Dit stadsdeel valt samen met de wijk Zwolle Zuid, biedt een (groen)stedelijk woonmilieu en heeft een woningbouwprogramma van circa 150 woningen, met name in het gebied Oude Mars. Daarmee is er op dit moment in Zwolle niet veel ontwikkelperspectief. Zwolle Zuid is een jaren 80 wijk die aan de vooravond staat van natuurlijke wijkvernieuwing, met name op het gebied van energietransitie en leefbaarheid. Wenselijk voor dit stadsdeel is om een gezamenlijke positioneringsstatement op te stellen en daarin helder te maken wat het ontwikkelperspectief is voor deze wijk. Het perspectief van de wijk met haar eigen tijdpad, kansen en behoeften staat daarin centraal. Voorlopig houden we de vinger aan de pols.



Centrumgebied

Het centrumgebied met de wijken Binnenstad, Assendorp, Kamperpoort, Veerallee en Hanzeland/Spoorzone laat zich omschrijven als een centrumstedelijk (binnenstad) woonmilieu met een hoge dichtheid van woningen, voorzieningen en verblijfsgebieden. De plannen in het zogenoemde Singelkwartier (Schuttevaerkade en Burgemeester Drijbersingel) zijn aan het centrumgebied toegevoegd. De plancapaciteit telt circa 4000 woningen in het totale gebied. Een meerderheid van de woningen is gepland in Hanzeland/Spoorzone. De ontwikkeling van het centrumgebied is bepalend voor de groei in stedelijkheid van Zwolle. Al onze opgaves (stedelijk wonen, vernieuwing van de economie, slimme mobiliteit en bereikbaarheid, inclusiviteit en klimaat) komen hier samen. Toevoeging van ruimtelijke kwaliteit, een mix van functies en goede verbindingen (micro en macro niveau) zijn leidend in dit gebied. Transformatie en vernieuwing van het centrumgebied kan een impuls geven aan de bestaande wijken Kamperpoort, Assendorp en Dieze.



Buitengebied

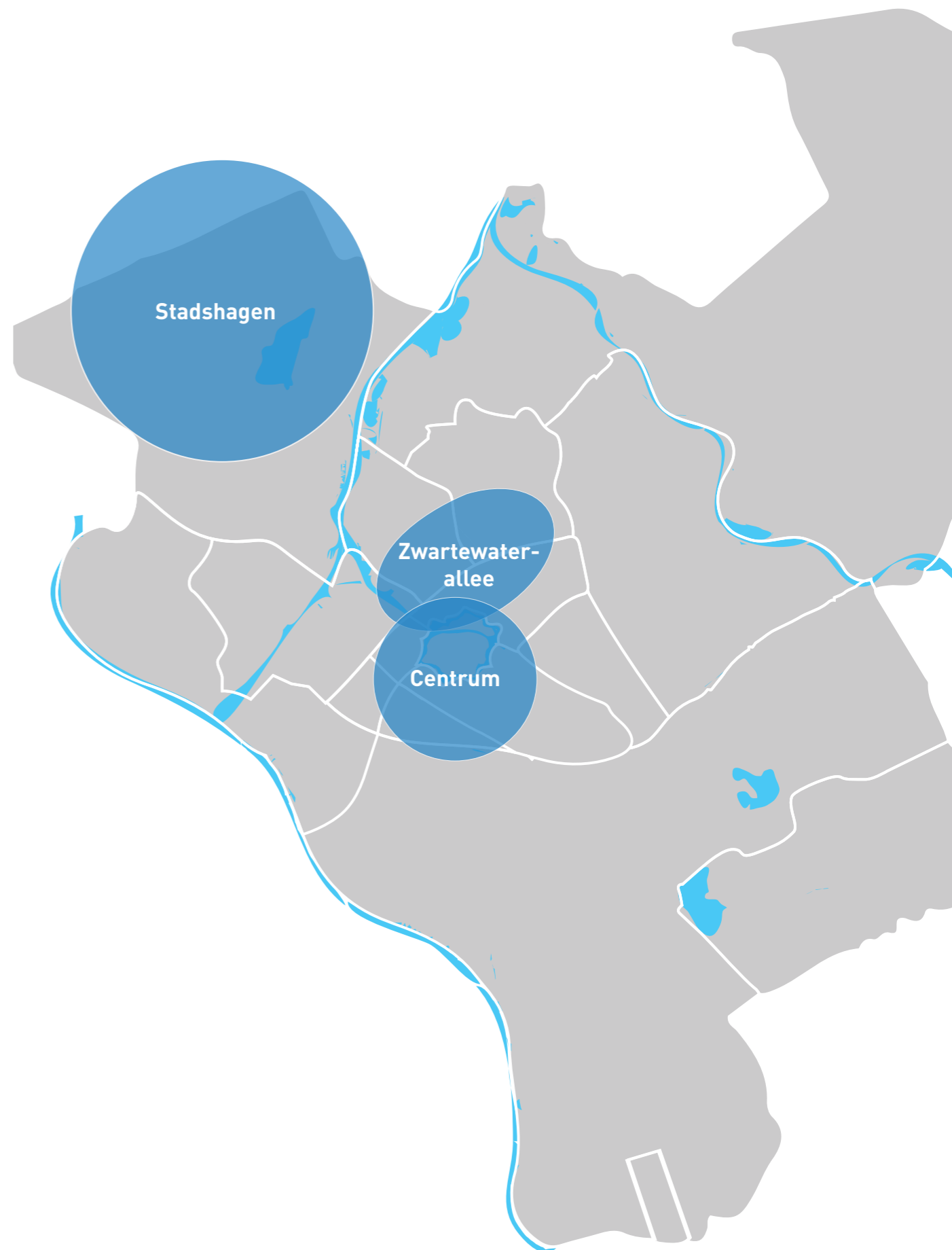
Het buitengebied omvat onder meer de dorpen/buurtschappen Wythmen, Windesheim, Haerst, Spoolde en Harculo. Het woningbouwprogramma telt circa 300 woningen, waarvan 50 woningen gereserveerd voor splitsing van agrarische woningen in het buitengebied en 'rood voor rood'. De overige woningen zijn vooral ingepland voor het dorpsplan Wythmen. Het buitengebied en de dorpen laten zich typeren als een waardevolle stadsrand/uitloopgebied met grote landschappelijke kwaliteit. De landschappelijke kwaliteit van het buitengebied van Zwolle is een kernwaarde van de woonaantrekkelijkheid van Zwolle. Het belang ervan zal door de groei en verstedelijking van de stad nog nadrukkelijker zijn. Beide kwaliteiten willen we nadrukkelijker aan elkaar verbinden op een vernieuwende manier, aansluitend bij deze tijd en een veranderende vraag. Extra woningbouw in de dorpen kan hier een impuls aan geven en biedt draagvlak onder de voorzieningen in de dorpen. Voor de locatie IJsselcentrale Harculo loopt op dit moment een strategische verkenning waarbij woningbouw aan de orde is, complementair aan de inrichting van het gebied als een 'nieuwe energie' centrale. De woningbouwpotentie van de dorpen, buitengebied en Harculo spelen mee in de afwegingen over nieuwe uitleg.

Focusgebieden

Om richting te geven aan de verstedelijkingsopgave en daarmee helderheid te geven aan de markt, is het van belang focusgebieden aan te wijzen. Met het aanwijzen van focusgebieden willen we gericht onze middelen en capaciteit inzetten om het grootst mogelijke positieve effect te bereiken. Focusgebieden aanwijzen is eveneens nodig om het adaptief vermogen vorm te geven. Is opschaling nodig, dan onderzoeken we binnen de focusgebieden welke mogelijkheden er liggen om te versnellen. Is afschaling nodig, dan zijn de focusgebieden de gebieden waar de woningbouwrealisatie in eerste instantie voortgang vindt.

De afweging welke focusgebieden we gaan hanteren de komende vijf jaar, is gemaakt op basis van de bijdrage aan de vier woonambities aan de hand van twee perspectieven. Ten eerste in hoeverre het gebied bijdraagt aan zowel vernieuwing als transformatie van de stad en ten tweede welke meerwaarde het gebied voor de bestaande wijk(en) biedt.

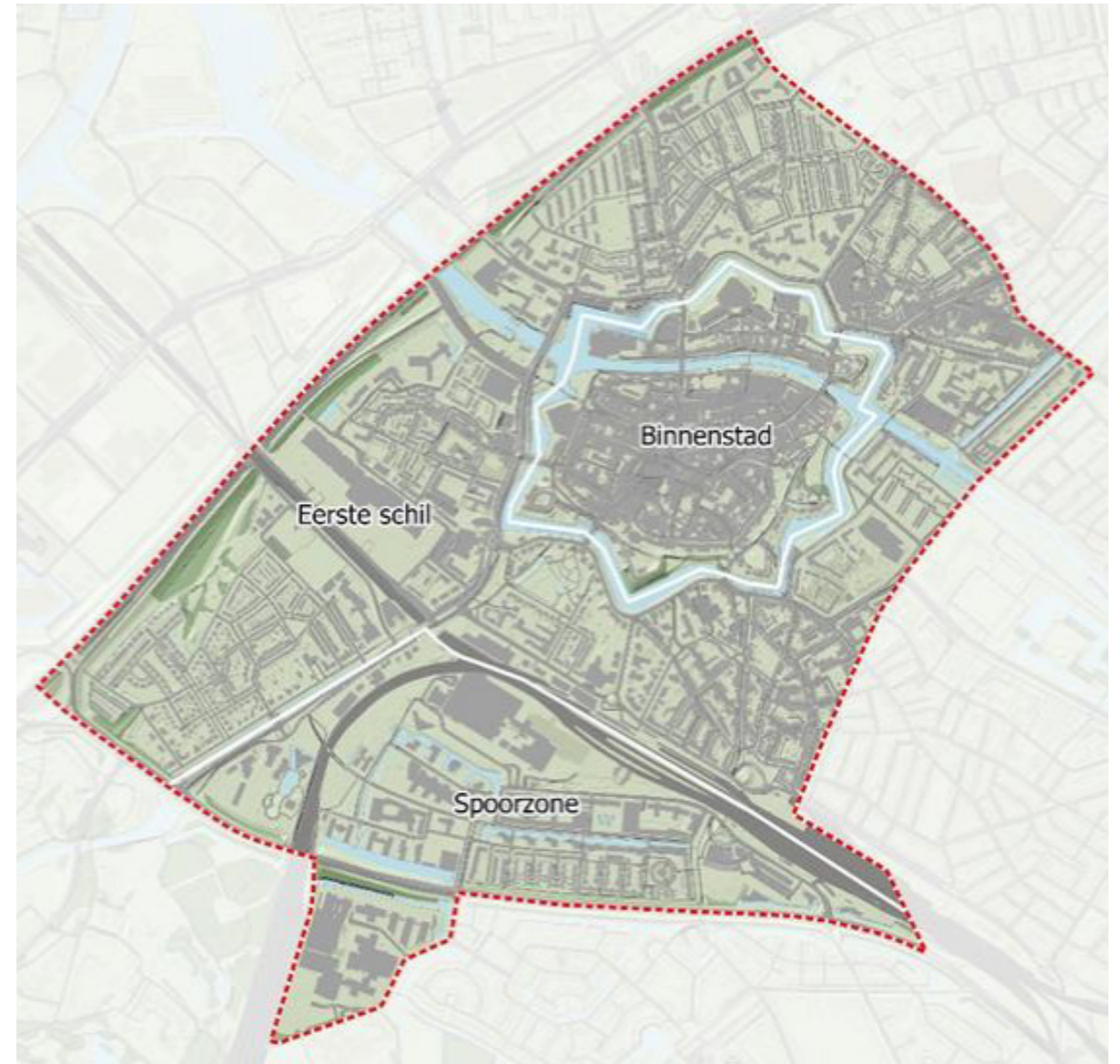
Het aanwijzen van focusgebieden betekent niet dat alle overige woningbouwinitiatieven on hold staan. Deze gebieden zijn evenzeer van waarde voor woonstad



Zwolle. Initiatiefnemers hebben zelf de regie om bij te dragen aan een kwalitatieve groei van een inclusieve woonstad en dit op adaptieve wijze te doen. De 'winkel is open' voor nieuwe ruimtelijke initiatieven. Deze worden in behandeling genomen, integraal overwogen en op waarde geschat.

Focusgebieden voor Wonen in Zwolle de komende 5 jaar

Centrumgebied: De ontwikkeling van het centrumgebied is bepalend voor de groei in stedelijkheid van Zwolle, al onze opgaves (stedelijk wonen, vernieuwing van de economie, slimme mobiliteit en bereikbaarheid, inclusiviteit, gezondheid en klimaat) komen hier samen. Het is de plek waar centrumstedelijk wonen kan landen en het draagt sterk bij aan het overall aanbod stedelijk wonen. Voor Spoorzone/Hanzeland specifiek geldt als woon- en werkgebied van de toekomst, met het centraal gelegen tweede OV-knooppunt van Nederland, dat we hier aan het begin staan van een grote en integrale transformatie van het gebied. Een schaalsprong in verstedelijking. Om deze sprong te laten slagen, is het belangrijk om vanuit gezamenlijke verantwoordelijkheid en met alle partners



te werken aan het verbinden van alle vraagstukken die hier samenkomen. Daar profiteren niet alleen de stad en regio van, hier kan ook een deel van de groei uit de Randstad landen.

Het centrumgebied vraagt om een schaa sprong in stedelijkheid, mobiliteit en toekomstbestendigheid (klimaat). Een complexe herinrichtings- en bereikbaarheidsopgave. De gemeente bezit weinig grond en het gebied kent verschillende eigenaren. Dit vraagt om een vernieuwende aanpak. Zwolle heeft ambities, we zien de kansen en de enorme meerwaarde van dit gebied voor de stad, de regio Zwolle en Nederland.

- Rol gemeente Spoorzone: regisseur
- Rol gemeente Singelkwartier: facilitator en aanjager

Stadshagen: de enige suburbane woonlocatie in Zwolle waar op korte termijn en versneld ruim 3.000 woningen in alle prijssegmenten gerealiseerd worden. Daarmee draagt het sterk bij aan de groei van de stad en de behoefte aan een suburbaan woonmilieu, complementair aan het stedelijk aanbod.

Breecamp en Breezicht zijn in aanbouw op dit moment. De Tippe wordt energieneutraal en klimaat adaptief ontwikkeld, met bijzondere aandacht voor

circulariteit en inclusiviteit. Dit is van belang voor toekomstbestendige en vitale wijken. De bouw van deze 3000 woningen, waaronder ook woningen bij voorzieningen en de uitbreiding van het winkelcentrum, zorgt het ervoor dat de wijk na 30 jaar 'af' is.

- Rol gemeente: regisseur

Zwartewaterallee: Zwartewaterallee vormt de verbinding tussen groene wijken van Zwolle Noord met het centrumgebied. Een gebied waar veel ontwikkelpotentie aanwezig is, die een belangrijke bijdrage kan leveren aan de groei van de stad en de vraag naar stedelijk wonen, complementair aan het centrumgebied. De Zwartewaterallee is een gebiedsontwikkeling, waar diverse marktpartijen actief samenwerken in een gebiedscoalitie. De transformatie en vernieuwing van dit gebied zorgt voor een impuls aan de bestaande wijken, onder andere ten gunste van doorstroming en een sterkere verbinding met het centrumgebied.

- Rol gemeente Zwartewaterallee: deelnemer

4. Instrumenten en maatregelen huidige markt

In Zwolle is sprake van een overspannen woningmarkt, waardoor de kwalitatieve groei van een inclusieve stad onder druk staat en de beschikbaarheid van betaalbare woningen is afgenomen.

De starter heeft nauwelijks mogelijkheden om tot de koopmarkt toe te treden. Het aanbod in het goedkope segment is beperkt, mede doordat goedkope woningen vaak worden opgekocht door particuliere beleggers. Er zijn maatregelen nodig om starters in de huidige markt meer kansen te geven en om de beschikbaarheid van goedkope woningen zowel te stimuleren als te beschermen. Het advies 'Prijsegmenten' van het Concilium (zie bijlage) geeft een overzicht van mogelijke maatregelen:

1. Stimuleringsmaatregelen die de leencapaciteit verhogen.
2. Beschermende maatregelen die ervoor zorgen dat de woningen in het goedkope segment bij de juiste doelgroep komen en blijven.

Stimulerings maatregelen	Starterslening
	Over 40 jaar aflossen
	Overdrachtsbelasting naar 0%
	Erfpacht/duokoop
	Koopsubsidie
	Woonlasten verlagen
Beschermende maatregelen	Zelfbewoningsclausule bij nieuwbouw
	Anti-speculatiebeding
	Beperking op meerwerk
	Inkomensgrens
Gemeentelijk instrumentarium	Beleidsregel klein wonen
	Beleidsregel beleggershuur
	Flexibel bestemmingsplan

Deze maatregelen zijn met name gericht op korte termijn interventies in de woningmarkt. Daarnaast beschikt de gemeente over instrumentarium, meer gericht op de middellange termijn. Onderstaand een overzicht.

Ervaring leert dat juist een combinatie van maatregelen, een samengestelde menukaart, de beste dekking geeft in de verschillende situaties. Hierdoor optimaliseer je de succesansen aan de kopers kant en verdeel je aan de investeerderskant de lasten. In zijn algemeenheid is zorgvuldigheid in het doen van marktinterventies gevraagd. Wenselijk is om te gaan om voor maatregelen die gezien kunnen worden als uitgestelde betaling. Het puur sec subsidiëren van de woningmarkt is te eenzijdig en belastend aan de investeerderskant.

Kritische noot hierbij is dat maatregelen voor een specifieke doelgroep in de woningmarkt ook altijd effect heeft op andere groepen en kunnen leiden tot krapte elders, bijvoorbeeld bij middeninkomens. De niet goed functionerende markt ligt vooral bij een veel grotere vraag naar (stedelijke)woningen. De oplossing voor de stijgende woningprijzen en de toegankelijkheid van de woningmarkt zit dan ook met name in het creëren van



nieuw aanbod. Juist samenwerking kan de kwalitatieve woningproductie omhoog brengen, wat we beogen in het samenspel met de Zwolse woningmarktpartners.

Samen met het Concilium¹ werken we dit jaar aan een verdere uitwerking van deze maatregelen in een Zwols pakket. Daarin betrekken we de ervaringen uit het verleden met het toepassen van deze maatregelen. Een goed pakket maakt de toetreding op de woningmarkt in het koopsegment voor meer mensen toegankelijk. Iets wat bijdraagt aan de doelstelling van Zwolle om een inclusieve stad te blijven. Ons voorstel is om de volgende maatregelen verder uit te werken.

Zelfbewoningsclausule

Het verplicht zelf bewonen van de koopwoning door de eigenaar of familielid in eerste lijn, gedurende een periode van drie jaar. Dit voorkomt dat de particuliere belegger deze woning koopt. Dit kan verplicht gesteld worden bij nieuwbouw- en uitpondwoningen.

¹ Provincie Overijssel is één van de partners in het Concilium die in haar coalitieakkoord heeft uitgesproken om de woningmarkt beter toegankelijk te maken voor starters en doorstroming te bevorderen en daarvoor samen met gemeenten en partners effectieve instrumenten te ontwikkelen.

Anti-speculatiebeding

Hiermee wordt voorkomen dat een koper een nieuwbouwwoning verwerft met het oog om deze kort na aankoop met speculatiewinst weer door te verkopen. Het beding geldt voor een bepaalde vaste periode, waarbij in beginsel een deel van de gerealiseerde overwinst bij verkoop binnen deze periode moet worden afgedragen aan de gemeente. De gemeente verkoopt zijn gronden voor een niet marktconforme prijs. Deze maatregel was sinds het jaar 2000 van kracht op goedkope koopwoningen in Zwolle, maar is ten tijde van de crisis in 2010 opgeschort. Voorgesteld wordt om deze maatregel weer te activeren.

Beleidsregel klein wonen

Deze beleidsregel is gericht op het reguleren van het splitsen van grondgebonden woningen in meerdere zelfstandige eenheden. De beleidsregel is opgesteld vanuit de zorg over de toegenomen druk op de leefbaarheid in het centrumgebied, als gevolg van het omzetten en splitsen van woningen. Er wordt in de nog vast te stellen beleidsregel onderscheid gemaakt

tussen centrumgebied, overige woongebieden en buitengebied. De beleidsregel is in het belang van sturing op leefbaarheid en instandhouding van schaarse woningvoorraad.

Beleggershuurwoningen

Hiermee wordt ingezet op uitbreiding en behoud van het middeldure huursegment in Zwolle. Dit is van belang voor het bedienen van middeninkomens en de doorstroming. Het realiseren van huurwoningen in de categorie middelduur (beleggershuurwoningen) vraagt om flankerend gemeentelijk beleid: afspraken maken met beleggers over zowel huurprijs als uitpondtermijn. Daarmee wordt voorkomen dat beleggers huurwoningen snel uitponden. In de prestatieafspraken met de corporaties voor 2020-2023, is afgesproken dat we verkennen of het (beperkt) realiseren van woningen in het middelduursegment mogelijk is ter bevordering van de doorstroming.

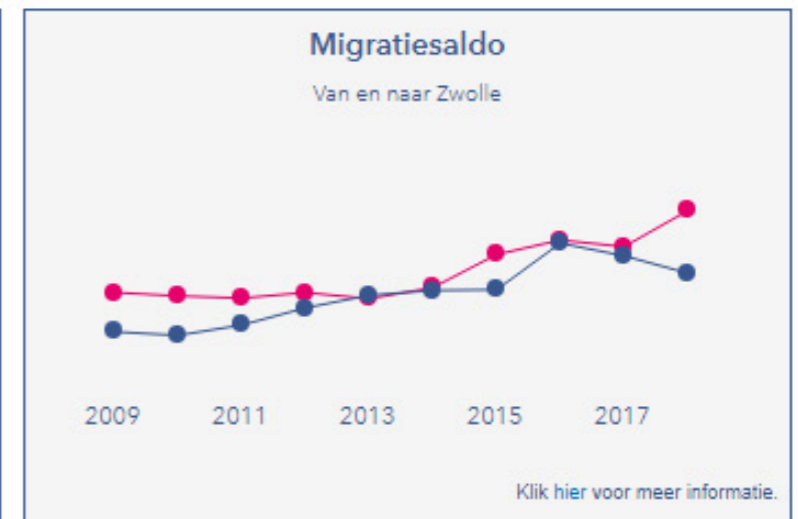
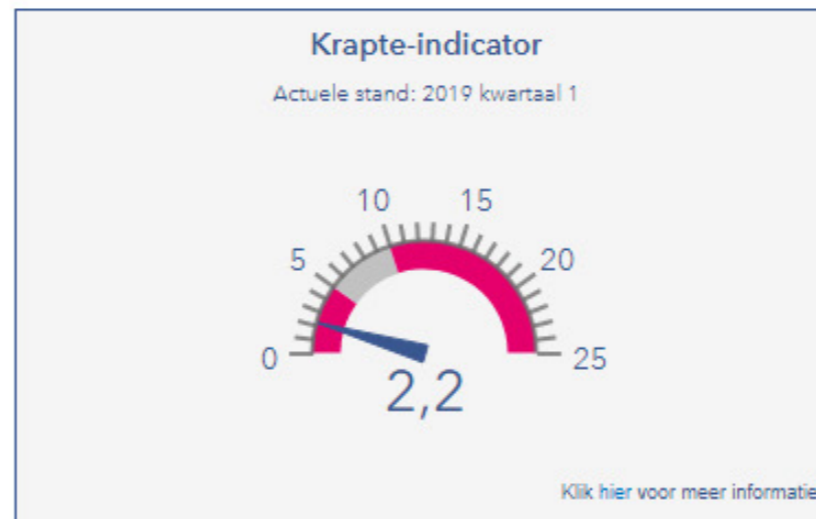
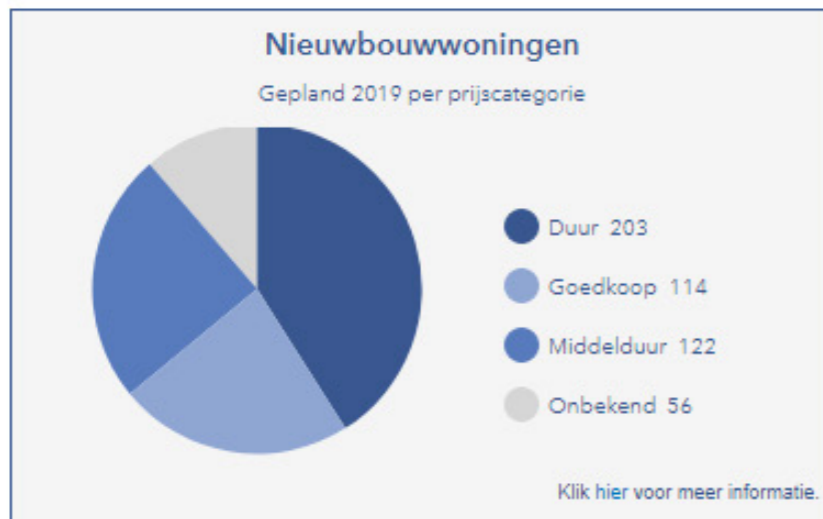


5. Datagedreven werken

Datagedreven werken is het kunnen sturen op basis van onbewerkte feiten en ruwe data. De kracht van datagedreven werken is dat je de feitelijke situatie op de Zwolse woningmarkt in kaart kan brengen om realistische en gerichte (beleids)maatregelen te nemen en daarmee invulling te geven aan een Ontwikkelstrategie Wonen.

Tot nu laat de gemeente regelmatig extern onderzoek uitvoeren naar verschillende thema's binnen wonen. Een recent voorbeeld is het onderzoek naar Stedelijk Wonen in het centrumgebied van Zwolle. Externe bureaus kloppen dan vaak bij de gemeente aan om gegevens en informatie op te halen. De gemeente beschikt namelijk over veel gegevens over het wonen in Zwolle, bijvoorbeeld gegevens uit het zogenoemde 'Buurt voor buurt' onderzoek of de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen). Ook marktpartijen beschikken over veel gegevens over de woningmarkt van Zwolle, bijvoorbeeld





de kwartaalrapportages van NVM. Gegevens die van belang zijn voor het woonbeleid.

Voorbeeld: door in de BAG te kijken waar de nieuwe bewoners van Les Pavillons in Hanzeland vandaan komen en hoe oud ze zijn, kun je zelf de vraag beantwoorden of hier veel jonge mensen uit de Randstad tussen zitten. Alles natuurlijk binnen de kaders van de AVG.

Om datagedreven te werken heeft de gemeente de applicatie Woon Inzicht ontwikkeld, waarin onder andere het woningbouwprogramma is opgenomen en woningmarktgegevens van de Woonfabriek Zwolle. De applicatie bestaat in de kern uit een (zelf samen te stellen) dashboard met de belangrijkste informatie over het (toekomstige) wonen in Zwolle. Zo is er inmiddels

een dashboard van het woningbouwprogramma en een migratiedashboard. Woon Inzicht wordt de komende jaren verder doorontwikkeld, onder andere door verdere uitbreiding van marktgegevens.

In samenspraak met het Concilium is de planningslijst van het woningbouwprogramma Zwolle begin dit jaar aangescherpt. De planningslijst van het woningbouwprogramma geeft een volledig beeld van de woningbouwplannen in Zwolle (locatie, status, programma, planning en dergelijke). De planningslijst wordt halfjaarlijks geactualiseerd en maakt onderdeel uit van Woon Inzicht, zichtbaar gemaakt in een dashboard woningbouwprogramma. De gemeente is 'eigenaar' van het woningbouwprogramma.

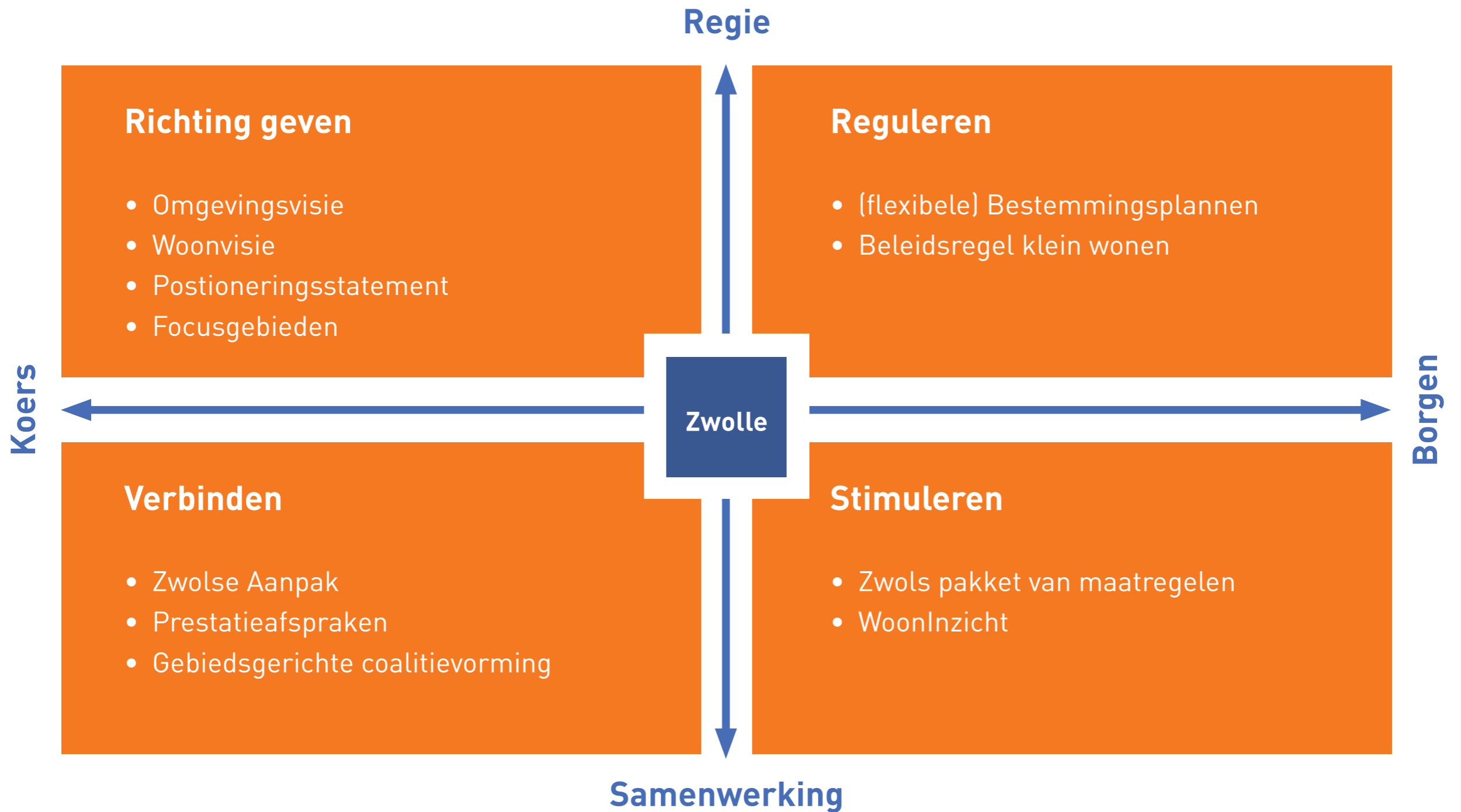
www.zwolle.nl/wooninzicht

6. Regie, sturing en samenspel

De woonopgave van Zwolle is zeer uitdagend en biedt grote kansen voor de toekomst van Zwolle en de regio. Regie en sturing op de woningbouwopgave (gebiedsgericht en adaptief) vraagt niet alleen om actieve betrokkenheid van alle partners, maar ook om kennis van de markt en marktwerking, en slim samenwerken, organiseren en plannen. De gemeente regisseert en stuurt de ruimtelijke ontwikkeling van de stad, regelt de samenwerking met ontwikkelaars en corporaties, stelt spelregels op over de omgang met elkaar en regelt zowel het interne als het politiek bestuurlijke proces.

Wij willen met marktpartijen en corporaties onze unieke samenwerking optimaliseren en verder structureren in het licht van de uitdagende woonopgave in Zwolle. Dat model heeft gebiedsgericht ontwikkelen als basis. Dit betekent dat strategie en sturing primair op dat niveau ingericht wordt, maar ook weer samenkomt op stadsniveau. Uitdaging is focus te houden op de realisatie van het woonprogramma, maar tegelijk oog te hebben voor andere opgaven zoals klimaatadaptatie, energietransitie en mobiliteit.





Het model van regie, sturing en samenspel is meer dan een afstemmingsmodel, het is een model waarbinnen keuzes gemaakt worden, beslissingen genomen worden en prioriteiten gesteld worden. Het model is het antwoord op de vraag hoe wij met elkaar de woonopgave in Zwolle realiseren.

Terugblik

Het afgelopen jaar hebben we al goede stappen gezet in het voeren van regie, sturing en samenspel:

- Door de samenwerking in het verband van het Concilium, heeft het gemeentelijk woonbeleid breed draagvlak. Dat geldt ook voor de uitgebrachte adviezen van het Concilium zoals het advies 'Naar een beter samenspel', het position paper over de Verstedelijking van Zwolle en de adviezen over zowel 'Prijsegmenten' als 'Spelregels Inclusieve Stad'.
- Gemeente, marktpartijen en corporaties actualiseren twee maal per jaar het gemeentelijk woningbouwprogramma, maken daarvan een (risico)analyse en stellen conclusies en acties op. Daardoor bestaat een compleet beeld van de woningbouwplannen in Zwolle.
- In de gemeentelijke applicatie Woon Inzicht delen gemeente, marktpartijen en corporaties zoveel mogelijk hun informatie over de woningmarkt en woningbouw in Zwolle, waardoor datagedreven werken voor iedereen beschikbaar wordt.
- In het gebied Zwartewaterallee, experimenteert de gemeente met een nieuwe vorm van gebiedsontwikkeling. In Stadshagen is een nieuwe rolverdeling afgesproken tussen marktpartijen en gemeente: gelijkwaardig partnerschap, kaderstelling door gemeente en meer verantwoordelijkheid van de marktpartijen voor de opstelling en invulling van plannen.
- Gemeente, corporaties en marktpartijen hebben in het Concilium spelregels afgesproken voor borging van sociale woningbouw in de bestaande stad en hebben maatregelen bedacht om de toegang tot de woningmarkt voor doelgroepen te versterken.

De grote woonopgave van Zwolle daagt ons uit de samenwerking met marktpartijen en corporaties te optimaliseren en op niveau te structureren. Wij gaan de komende periode het volgende doen:

1. In de tweede helft van 2019 werken wij met marktpartijen en corporaties een model voor regie, sturing en samenspel uit. Het model moet vanaf 2020 effectief zijn. Het model structureert en optimaliseert de onderlinge samenwerking in het verband van het Concilium, de wijze van regie en sturing binnen de gemeente, maar ook de regie en sturing bij marktpartijen en corporaties. Een effectief samenspel tussen markt en overheid vereist dat partijen hun interne zaken en werkwijze op orde hebben en van elkaar op aan kunnen.
2. Een effectief samenspel respecteert de eigen verantwoordelijkheid zoals de publieke taak van de gemeente, zodat ook een zekere gepaste afstand tussen partijen aan de orde is. Hoewel de gemeente Zwolle deel uitmaakt van het Concilium, het voorzitterschap ervan bekleedt en meewerkt in verschillende werkgroepen, zal de gemeente Zwolle vanuit zijn publieke taak en integrale afweging



uiteindelijk toch een bestuurlijke en politieke afweging moeten maken.

3. Wij willen maximaal gebruik maken van de pilot 'Adaptief Programmeren' met BZK en de provincie Overijssel in het kader van de Versnelling Woningbouw. Voor regie, sturing en samenspel maken we gebruik van de expertise die in het kader van de BZK-pilot beschikbaar wordt gesteld.
4. Gemeente werkt samen met het Concilium aan een Zwols pakket van maatregelen om starters in de huidige markt meer kansen te geven en de beschikbaarheid van goedkope woningen te stimuleren en te beschermen.
5. Wij actualiseren twee maal per jaar met marktpartijen en corporaties het woningbouwprogramma, maken daarvan een analyse met conclusies en bespreken die op gestructureerde wijze binnen de gemeente en binnen

het Concilium. Daarbij sturen wij op samenhang tussen de programma's in de gebieden en zetten intern acties uit wanneer zowel de voortgang als de analyse van het woningbouwprogramma daar aanleiding toe geven. Wij intensiveren de relatie tussen het woonbeleid en de verschillende woningbouwprojecten.

6. Wat betreft het woningbouwprogramma 2019-2029, is de sturingsvraag niet of er voldoende plancapaciteit is, maar dat het ons lukt tijdig plannen te realiseren om daarmee de continuïteit in de woningbouwproductie te garanderen. Wij zetten alle hens aan dek en leggen daarbij de focus op het centrumgebied, Zwartewaterallee en -zone, en Stadshagen. Wij verwachten ook van marktpartijen en corporaties een maximale inzet voor deze focusgebieden. De komende jaren kunnen we laten zien dat onze samenwerking in Zwolle met marktpartijen en corporaties leidt tot concrete resultaten in realisatie en kwaliteit.

7. We verbinden partijen opgaves en kansen op gebiedsniveau. De gemeente stuurt hierop.
 - a. We werken samen met marktpartijen en corporaties aan gebiedscoalities en spreken met elkaar af dat bij iedere gebiedsaanpak standaard een corporatie, en bij voorkeur ook een belegger, aan tafel zit.
 - b. We werken samen met marktpartijen en corporaties aan Positioneringsstatements van gebieden. Dit kader is integraal samengesteld, kwalitatief gericht en geeft richting aan de plannen van zowel marktpartijen als corporaties wat betreft woningtypes, doelgroepen, innovatieve woonvormen, wonen en zorg, en dergelijke. De gemeente nodigt marktpartijen en corporaties uit plannen te ontwikkelen die de positionering van het gebied versterken.

8. Met marktpartijen en corporaties bespreken wij per gebied de aanpak, rolneming en het proces. Wij ontwikkelen de nieuwe werkwijze van gebiedsontwikkeling in de Zwartewaterallee door om toe te kunnen passen in andere gebieden zoals de Spoorzone (Lurelui) en Singelkwartier.



9. Voor de behandeling van nieuwe ruimtelijke initiatieven (NRI), heeft de gemeentelijke organisatie een proces ingericht waarbinnen initiatieven integraal worden afgewogen, geprioriteerd en waarin wordt voorgesorteerd op komst van de Omgevingswet. Doel van het proces is dat een initiatiefnemer een duidelijke ingang heeft en snel weet wat de volgende stap op zijn initiatief zal zijn.
10. Wij passen de zeven basisregels toe zoals vastgelegd in het advies 'Slagingskansen inclusieve stad' (zie bijlage) en leggen die ook vast in de nieuwe prestatieafspraken voor 2020-2023 met de corporaties en hun huurdersorganisaties. In de kern zeggen wij hiermee dat wij bij alle woningbouwprojecten sturen op een programma van 30% goedkope, 40% middeldure en 30% dure woningen, tenzij een initiatiefnemer kan aantonen dat een andere verdeling beter is voor het gebied of de wijk waar het project plaatsvindt.
11. De gemeente heeft de applicatie Woon Inzicht ontwikkeld waarin brede informatie over de woningmarkt in Zwolle wordt weergegeven, waaronder het woningbouwprogramma en marktgegevens van de Woonfabriek Zwolle. Zowel goede monitoring op het woningbouwprogramma als inzicht in de woningmarkt is cruciaal om sturing, vorm en inhoud te geven aan adaptief programmeren en gebiedsgericht ontwikkelen. Woon Inzicht stelt gemeente, marktpartijen en corporaties in staat om beleid en keuzes te maken, dan wel om aanvullend onderzoek gericht in te zetten.

Tot slot

De ontwikkelstrategie is een dynamisch document dat een nieuwe weg inslaat om samen met onze partners te werken aan de woonopgaves in onze stad. Een stad die we van binnenuit kennen en die je iedereen gunt!

We prijzen ons gelukkig door de goede samenwerking tussen marktpartijen in de stad (het Concilium), die onlangs weer is herbevestigd door de aanbieder van het position paper over toekomstige stedelijke ontwikkeling van Zwolle, met als titel 'Kwalitatieve groei van een inclusieve stad'. We spreken steeds meer eenzelfde taal.

In de vorm van een woonbrief geven wij jaarlijks een geactualiseerde planning, een overzicht van de woningbouwproductie en de eventuele bijstellingen in koers met betrekking op focusgebieden, beleid en projecten, en/of het samenspel met onze woningmarktpartners.



Plan van aanpak project Gebiedsontwikkeling locatie IJsselhallen en omgeving Kamperpoort; mei 2020



1. Inleiding

In de woningbouwplanning is het IJsselhallenterrein opgenomen als woningbouwlocatie. Op 1 januari 2024 eindigt de huidige verhuur en komt het terrein beschikbaar voor herontwikkeling.

Dat biedt de gelegenheid om een mooi stuk Zwolle aan de stad toe te voegen waarbij ambities op het terrein van wonen, stedenbouw, parkeren/mobiliteit en Klimaat, Energie en Circulair alsmede natuurinclusief bouwen kunnen worden gerealiseerd.

Verder kan de al jaren in uitvoering zijnde herstructurering van de wijk Kamperpoort hiermee worden afgerond.

Dit plan van aanpak beschrijft hoe de gebiedsontwikkeling projectmatig kan worden aangepakt.

Op 2 en 9 december 2019 hebben daartoe binnen de ambtelijke organisatie Start voor de start bijeenkomsten plaats gehad. Het resultaat daarvan is in dit Plan van aanpak verwerkt.

2. Aanleiding

Sinds het wegvallen van de veemarktfunctie wordt de locatie IJsselhallen gebruikt voor de eventfunctie.

Exploitant Libema huurt het terrein met opstallen van de gemeente.

Een eerdere huurovereenkomst werd met 10 jaar verlengd en eindigt op 1 januari 2024.

De gemeente is dan vrij om over terrein en opstallen te beschikken.

Belangrijk doel bij de huidige huurovereenkomst was om de huur aan het einde van de huurperiode zonder verdere kosten (schadeloosstelling) voor de gemeente te kunnen beëindigen.

Op 3 juni 2019 heeft het college in het kader van “rolneming bij een nieuwe eventvoorziening” het collegebesluit van juli 2011 herbevestigd om de huidige locatie IJsselhallen na sluiting vanaf 1 januari 2024 definitief te herbestemmen voor woningbouw en bijpassende functies. Met de brief van 9 december 2019 is Libema bevestigd dat per 1 januari 2024 de eventfunctie in Kamperpoort wordt beëindigd. De locatie is daarmee per die datum beschikbaar voor herontwikkeling tot een woongebied.

De mogelijke ontwikkeling van een nieuwe indoor eventfunctie, elders in de stad, vormt een separaat traject dat buiten de scope van dit Plan van aanpak valt.

De komende 4 jaar is beschikbaar om tijdig alle voorbereidingen te kunnen doen voor de feitelijke herontwikkeling van de locatie direct na de beëindiging van de huurovereenkomst.

3. Belang van de gebiedsontwikkeling

a. Grote binnenstedelijke woningbouwlocatie

Het belang van de gebiedsontwikkeling is groot, omdat daarmee een forse bijdrage aan de woningbouwopgave voor Zwolle kan worden geleverd.

Het IJsselhallenterrein vormt de grootste inbreidingslocatie voor de stad in eigendom van de gemeente. De veemarktfunctie die in het verleden buiten de stad lag kan nu transformeren naar de grootste binnenstedelijke woningbouwlocatie. Het biedt kansen om direct te sturen op betaalbaar, kwalitatief en vernieuwend woonaanbod en woonmilieu. Wonen is een gewenste en voor de hand liggende functie voor het gebied, maar daarnaast moet onderzocht worden welke andere functies, waaraan de stad behoefte heeft, ook kunnen worden ingepast. In de woningbouwplanning is voor deze locatie een eerste inschatting gemaakt met een plancapaciteit van 400-600 woningen.

Het gehele aan Libema verhuurde terrein meet 102.347 m².

De tekening bij de huurovereenkomst is bijlage 1.

De Rijksweg vormt de scheiding tussen het kleinere meest westelijk gelegen terreingedeelte (overloopterrein voor Libema) en het grote terreingedeelte dat tot de wijk Kamperpoort behoort. Het westelijk van de Rijksweg gelegen terreingedeelte wordt betrokken bij de gebiedsaanpak Voorsterpoort Oost.

Voor de herontwikkeling binnen Kamperpoort blijft dan 86.377 m² ofwel ruim 8,5 ha beschikbaar.

b. Afronding van de wijk Kamperpoort

Al meer dan 15 jaar wordt gewerkt aan de herstructurering van de wijk Kamperpoort. Stapsgewijs is door de jaren heen veel tot stand gebracht. Verdubbeling van het aantal woningen, een veel meer divers woningaanbod, verbetering van de woonomgeving en toevoeging van tot de Binnenstad behorende functies als een bioscoop, horeca, een supermarkt en een parkeergarage. Met de herontwikkeling van de locatie IJsselhallen wordt de herstructurering van de wijk afgemaakt.

Met het wegvallen van de eventfunctie kan de gewenste verkleuring van de Veemarkt-wand naar de woonfunctie vorm worden gegeven. De bij de eventfunctie behorende geluidscontour blokkeert dat nu.

Verder ontstaan er kansen om de kantorenstrip langs de Meeuwenlaan gefaseerd te laten verkleuren naar de woonfunctie en andere daarmee te combineren functies.

Dit gebied kan als een project op zich worden beschouwd, maar de ruimtelijke relatie met het IJsselhallenterrein en de mogelijke uitwisseling van functies maakt het logisch om het gebied tussen Meeuwenlaan en Rijksweg te betrekken bij de gebiedsontwikkeling. Het projectgebied

is daarmee ruimer dan alleen de IJsselhallenlocatie.

c. Verbinding met de omringende wijken/gebieden

De gebiedsontwikkeling ontstaat door grootte, ligging, potentie en belang voor de stad het wijkniveau.

Kamperpoort maakt deel uit van het veel grotere Centrumgebied.

De relaties met Binnenstad, Spoorzone, Voorsterpoort Oost, Veerallee, Emmawijk en het gebiedje waar Kringloop, Kwik-Fit en het Shell tankstation zijn gevestigd, zijn van groot belang.

De gebiedsontwikkeling kan wijken beter verbinden, bijdragen aan een grotere functiemix, goede langzaam verkeer verbindingen maken met Binnenstad en Spoorzone en bijdragen aan andere oplossingen op een breed terrein, zoals bijvoorbeeld mobiliteitsaspecten op stedelijk niveau.

Het te onderzoeken gebied zal daarmee veel ruimer dan de IJsselhallenlocatie zijn en dus ook ruimer dan het projectgebied.

Met bijlage 2 wordt de begrenzing van het onderzoeksgebied en het projectgebied duidelijk.

d. Relaties met andere projecten

De gebiedsontwikkeling heeft relatie met de direct aangrenzend gelegen projecten Spoorzone en Voorsterpoort Oost.

4. Voorgestelde aanpak

Wat willen we?

Als eerste stap gaat het vooral om de Wat-vraag. Wat is de precieze afbakening van het onderzoeksgebied en het projectgebied? Wat zijn de functies die in het gebied een plek moeten vinden? Is de locatie van substantiële betekenis voor functies met stedelijke allure? Wat zijn de belangrijkste uitgangspunten en wat zijn onderzoeksvragen waarop nog een antwoord moet worden gegeven? Voor de beantwoording van de Wat-vraag wordt voorgesteld een strategische verkenning te maken.

Hoe gaan we het doen?

Vervolgens is de Hoe-vraag aan de orde. Hoe wordt de gebiedsontwikkeling gerealiseerd? In welke fase wordt de ontwikkeling op de markt gebracht? Hoe wordt het op de markt gebracht? Welke kaders worden meegegeven (financieel en kwalitatief) en is gefaseerde realisatie gewenst? Met de uitkomst van de strategische verkenning wordt een ontwikkel- en realisatiestrategie opgesteld waarmee de Hoe-vraag wordt beantwoord.

5. De Wat-vraag; de strategische verkenning

Voor de herstructurering van de gehele wijk Kamperpoort geldt een ontwikkelkader uit 2007. Dat kader is gedateerd en geeft ook nagenoeg geen richting voor de IJsselhallenlocatie omdat indertijd eerst besluitvorming over de toekomst van de IJsselhallen werd afgewacht.

Omdat de Omgevingsvisie nog onvoldoende antwoord geeft wordt een strategische verkenning opgesteld naar de gewenste ontwikkeling van het gebied.

Deze verkenning wordt opgebouwd met de hieronder aangegeven harde uitgangspunten en met de antwoorden op de genoemde onderzoeksvragen.

De verkenning kan leiden tot meerdere scenario's.

Binnen de scenario's kunnen de resultaten uit modellen met verschillende dichtheden i.c.m. verschillende woontypologieën worden verwerkt.

Voor de meest realistische scenario's kan een testverkaveling worden gemaakt om het "laadvermogen" voor wat betreft programma en financiën te bepalen.

Bij de strategische verkenning kan ook worden gezien of het verstandig is een deel van het gebied bewust nog niet in te vullen en uit te geven om ruimte te houden voor nu nog onbekende toekomstige ontwikkelingen.

De scenario's worden afgewogen op programma, ruimtelijke kwaliteit, Klimaat, Energie en Circulair, financiën, maatschappelijke meerwaarde, (on)mogelijkheid van fasering, risico's etc.

5.1 Harde uitgangspunten voor de strategische verkenning

- Geen eventfunctie in Kamperpoort.
- Prioriteit aan de functie wonen.
- Ruimer projectgebied dan het IJsselhallenterrein door het in ieder geval meenemen van Veemarktwand (incl. Elbertschool) en kantorenstrip langs Meeuwenlaan.

5.2 Onderzoeksvragen (geen uitputtende opsomming)

De volgende onderzoeksvragen worden in ieder geval betrokken bij het opstellen van de strategische verkenning:

Programmatisch

- Welke bijdrage aan de Ontwikkelstrategie Wonen 2019 – 2024?
- Welke te huisvesten doelgroepen, welke woontypologie, ruimte voor individueel of collectief opdrachtgeverschap?
- Verhouding 30-40-30% voor goedkoop, middelduur en duur of ander uitgangspunt?
- Welke combinatie van functies en dubbelgebruik, ook in relatie tot het omringend gebied?
- Welke mogelijke andere functies dan Wonen zoals bijvoorbeeld maatschappelijke vastgoed (basisschool en wijkaccommodatie), economie, cultuurhistorie etc.?
- Extra ruimte voor energiebedrijven als gevolg van toenemende/veranderende energievraag (ook van buiten het ontwikkelgebied)?

Stedenbouw

- Welke mogelijke woningdichtheid, maximale bouwhoogten en aantallen?
- Wordt het een hoog stedelijk of een meer groen stedelijk woonmilieu?

Parkeren en Mobiliteit

- Zijn er noodzakelijke en wenselijke infrastructurele aanpassingen in de verbinding tussen en ontsluiting van de wijken?
- Wenselijkheid en ruimte voor mobiliteitshubs (overstapleuk naar andere vormen van vervoer, parkeermogelijkheid voor auto en fiets, buurt distributiecentrum etc.)?
- Mogelijkheid scharrelroute (een verbindende route voor voetgangers door de wijk) afmaken?

Milieu (breed)

- Bijdrage aan de ecologische zone?
- Bijdrage aan de wateropgave?
- Welke ambities op het terrein van KEC?
- Gevolgen geluidhinder, stikstofbeleid, lucht- en bodemkwaliteit en externe veiligheid?

- Mogelijkheden natuurinclusief bouwen?

Cultuurhistorie

- Welke cultuurhistorische waarden respecteren en hoe vorm geven (Veemarktwand en meest westelijk en oudste gedeelte veemarkthallen)?

Sociale samenhang

- Hoe verbetering (met gebruikmaking van de uitkomsten van het Buurt voor Buurt onderzoek)?

Financiën

- Welke impact heeft de gebiedsontwikkeling op de strategische investeringsagenda van Zwolle?
- Wat is de bandbreedte voor het inverdienvermogen voor de gemeente van deze gebiedsontwikkeling en wat betekent dat voor de (ruimtelijke) kwaliteit?

6. Relatie strategische verkenning en ontwikkel- en realisatiestrategie

De uitkomst van de strategische verkenning geeft nadere richting voor de aanpak van de Hoe-vraag. Met de strategische verkenning wordt gestart en vervolgens wordt ook met de werkzaamheden voor de ontwikkel- en realisatiestrategie begonnen omdat sprake is van een zekere overlap. Naar verwachting kunnen beide producten tegelijk voor besluitvorming worden aangeboden.

7. De Hoe-vraag; de ontwikkel- en realisatiestrategie

De gemeente heeft het volledige eigendom van de IJsselhallenlocatie. Daarmee kan de gemeente voor dit deel van het projectgebied maximaal sturen op programma, kwaliteit, geld en planning.

De op te stellen ontwikkel- en realisatiestrategie geeft antwoord op de volgende vragen:

- Hoe stuurt de gemeente, wat langs publieke en wat langs privaatrechtelijke weg?
- Worden de ontwikkelpartners vroeg in het proces betrokken (met bijvoorbeeld een programma, beperktere kaderstelling en een te behalen minimale grondopbrengst) of vindt uitgifte/aanbesteding plaats op meer klassieke wijze (later in het proces met een uitgebreidere kaderstelling)?
- Hoe en op welk moment worden inwoners, wijkbewoners en andere stakeholders (zoals ontwikkelende partijen) betrokken bij de planontwikkeling?
- Wordt het gebied ineens of gefaseerd op de markt gebracht en gerealiseerd?
- Op welke wijze worden gronden uitgegeven (verkoop, erfpacht of anders)?
- Is het afhankelijk van de uitkomst van de uitgiftestrategie wenselijk, nodig c.q. mogelijk om delen van grond of opstallen tijdelijk in gebruik te geven?
- Draagt de gemeente zorg voor sloop en bouwrijp maken of wordt uitgegeven in de huidige staat?
- Hoe worden de financiële risico's geschat en in hoeverre zijn ze beheersbaar?
- Wat is de financiële impact op de strategische investeringsagenda (water, infra, groen, klimaat etc.)?

8. Planning

Er is nog minder dan 4 jaar te gaan om de herontwikkeling voor te bereiden. Dat lijkt een hele periode maar omvang, werkdruk in het ambtelijk apparaat, het participatietraject en besluitvormingsprocessen maken dat nu een start moet worden gemaakt.

Dit leidt tot het volgende globale tijdpad:

- Opstellen strategische verkenning met besluitvorming en opstellen ontwikkel- en realisatiestrategie met besluitvorming door college en gemeenteraad in 2020.
- Opstellen stedenbouwkundig plan (en eventueel beeldkwaliteitsplan en andere kaderstellende documenten) met besluitvorming door college en gemeenteraad in 2021.
- Opstellen omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) in 2022.
- Selectie ontwikkelpartner(s) in 2022/2023 (aanpak en tempo afhankelijk van uitkomst ontwikkel- en realisatiestrategie).
- Vaststelling omgevingsplan in 2023.
- Sloop opstellen en bouwrijp maken met alle voorbereidende werkzaamheden van de ontwikkelaar(s) voor de realisatiefase in 2024.

9. Participatie en communicatie

Wie en hoe betrekken we in welk stadium van het project?

Betrokken partijen zijn in ieder geval:

- Wijkbewoners
- De stad (nader te bepalen wie en hoe)
- Platform Kamperpoort
- Concilium (Taskforce Woningbouw vraagt aandacht voor andere manieren van samenwerking en vroegtijdig betrekken van marktpartijen)
- Plaatselijke corporaties
- Vertegenwoordiging van ontwikkelaars en aannemers.

Een participatie- en communicatieplan moet worden opgesteld.

10. Panorama Kamperpoort van Ruimtevolk

Sinds 2014/2015 bestaat het Platform Kamperpoort.

In het Platform zijn alle binnen de Kampoor ontwikkelende partijen samengebracht: BPD, DLH, Schagen Groep, VolkerWessels, Rabobank IJsseldelta, Nijhuis Bouw, de plaatselijke corporaties en de gemeente.

In 2018 hebben de ontwikkelende partijen binnen het Platform het voorstel gedaan om een visie te ontwikkelen voor de wijk inclusief de locatie van de IJsselhallen.

Het Platform heeft daartoe opdracht gegeven aan buro Ruimtevolk uit Utrecht.

De visie is het Panorama Kamperpoort genoemd.

De gemeente heeft geen rol bij de totstandkoming van de visie gehad om de handen vrij te houden in een toekomstig aanbesteed- en realisatietraject.

De gemeente krijgt het resultaat aangeboden en is vrij om daarmee te doen wat haar goeddunkt. De gemeente is geïnformeerd over tussenproducten en aanpak.

Er zijn drie scenario's ontwikkeld en vervolgens is een voorkeursmodel verder uitgewerkt.

In twee bijeenkomsten met stakeholders uit de wijk is dit besproken.

Het Panorama Kamperpoort zal voor de zomer 2020 aan de gemeente worden aangeboden en kan vervolgens worden betrokken bij de op te stellen strategische verkenning.

11. Organisatie

De vervolgwerkzaamheden worden projectmatig aangepakt.

De disciplines ruimte, stedenbouw, mobiliteit, wonen, milieuplanologie/KEC, vastgoed (planeconomie, vastgoedmanagement, gronduitgifte en juridisch), wijkmanagement, communicatie en Projectmanagement zullen zeker in de projectgroep zijn vertegenwoordigd.

Verder worden ook economie en maatschappelijke ontwikkeling betrokken.
Per projectfase kan de samenstelling van de projectgroep wijzigen.

12. Financiering

Uit "Ruimtelijke plannen" is voor een eerste start € 40.000,- beschikbaar gesteld.
Voor een verdere dekking van kosten wordt een voorbereidingskrediet aan de raad gevraagd.
Later wordt een grondexploitatie geopend.

13. Besluitvorming

Het belang van het project vraagt een rol van het college die van meet af aan uitgaat van beslissen. Het college stelt het Plan van aanpak vast.
De gemeenteraad moet van de aanpak van het project meeweten en stelt een voorbereidingskrediet beschikbaar.

Na besluitvorming door het college worden de resultaten van de strategische verkenning en de ontwikkel- en realisatiestrategie gelet op het grote belang van de gebiedsontwikkeling ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.

Bijlage 1: Tekening bij huurovereenkomst met Libema

Bijlage 2: Tekening met begrenzing onderzoeksgebied en projectgebied

Prestatieafspraken Jaarschijf 2021

- **Huurders**
- **Woningcorporaties**
- **Gemeente Zwolle**



Zwolle

Inhoudsopgave

1. Organisatie, samenwerking, onderzoek, data en monitoring	4
1.1 Werkzaamheden 2021	4
2. Sterke groeistad en moderne woonstad: omvang en samenstelling sociale voorraad	5
2.1 Inclusive stad	5
2.2 Grondprijzen en parkeren	6
2.3 Positionering	6
2.4 Woonwagens	6
3. Solidaire leefstad: Woonruimteverdeling, betaalbaarheid, leefbaarheid, Wonen & Zorg	7
3.1 Huisvesten "lage middeninkomens"	7
3.2 Woonruimteverdeling	7
3.3 Innovatieagenda woonruimteverdeling	8
3.4 Betaalbaarheid	10
3.5 Leefbaarheid	11
3.6 Wonen en Zorg	13
4. Duurzame deltaxstad: energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit	16
4.1 Werkzaamheden 2021	16
4.2 Energiebewustzijn bewoners	16
4.3 Energietransitie	16
4.4 Klimaatadaptatie	17
4.5 Circulariteit	18
4.6 Natuurinclusief bouwen	18
Bijlage 1: Projecten nieuwbouw en sloop	19
Bijlage 2: Projecten energetische verbeteringen	19

Jaarschijf 2021

In 2019 hebben wij, gemeente, corporaties en huurdersorganisaties, de Prestatieafspraken 2020-2023 vastgesteld. Als uitwerking daarvan maken we jaarlijks een jaarschijf met concrete afspraken voor dat jaar. Dit houdt in dat we in deze Jaarschijf 2021 de afspraken vastleggen tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties die, in samenhang met de overkoepelende prestatieafspraken, van toepassing zijn op het jaar 2021.

Omdat we zien dat de opgaven waar gemeente, woningcorporaties en huurders in partnerschap aan werken, groot en complex zijn, is het goed om de uitvoering van de prestatieafspraken gestructureerd te organiseren. Dit doen we met behulp van een programmatische aanpak die bestaat uit vier programmalijnen met per lijn een programmaverantwoordelijke en een plan van aanpak. In 2021 gaan we verder op deze methode van programmatisch creëren.

Bij de indeling van de Jaarschijf 2021 volgen we de indeling van de Prestatieafspraken 2020-2023, gebaseerd op de ambities uit de Woonvisie van de gemeente Zwolle: Sterke groeistad, Moderne woonstad, Solidaire leefstad en Duurzame deltaxstad. We starten met afspraken over de organisatie, samenwerking, onderzoek, data en monitoring met daarna afspraken in het kader van de ambities Sterke groeistad en moderne woonstad: omvang en samenstelling van de sociale voorraad. Binnen dit hoofdstuk valt de programmalijn Sterke groeistad. Daarna volgt het hoofdstuk Solidaire leefstad. Dit hoofdstuk omvat onder andere de overige drie programmalijnen, Woonruimteverdeling & Experimenteerruimte, Betaalbaarheid en Wonen & Zorg. We sluiten af met het hoofdstuk Duurzame deltaxstad, hier besteden we aandacht aan afspraken over de energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit. Hier is geen programmalijn opgesteld maar sluiten we op de vele reeds bestaande lijnen tussen gemeente en woningcorporaties.

Tijdens de looptijd van deze afspraken monitoren we de voortgang en bespreken die in het Bestuurlijk Overleg tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersorganisaties. Na afloop van de Jaarschijf 2021 rapporteren we over de resultaten en daarmee ook over de voortgang van de jaarschijf, en daarmee verbonden de Prestatieafspraken 2020-2023 in het Volkshuisvestelijk Verslag.

Wij bevinden we ons in een maatschappelijk en economisch onzekere tijd. We weten echter niet hoe de ongewisse ontwikkelingen rondom COVID-19 in de nabije toekomst onze werkzaamheden gaan beïnvloeden. Toch willen we hier uitspreken dat we ondanks deze onzekerheid, misschien wel juist door deze onzekerheid, ons committeren aan de uitvoering van hetgeen we in deze jaarschijf vastleggen.

1. Organisatie, samenwerking, onderzoek, data en monitoring

Om gezamenlijk op te trekken in de belangrijke opgaven waar we de komende jaren voor staan maken we jaarlijks aanvullende afspraken op het gebied van organisatie en samenwerking. Om te komen tot een goede uitwerking van de verschillende opgaven is inzicht in de cijfers omtrent (sociale) woningbouw in Zwolle en de vertaling daarvan naar beleidsinformatie noodzakelijk. Dit doen we onder andere door samen onderzoeken uit te zetten. Daarnaast laten we, door deelname aan de alliantie SMART ZWOLLE, de stad slimmer werken door het delen van data en slimme technologie.

1.1 Werkzaamheden 2021

- **WoON 2021**

Gemeente en corporaties doen, in samenwerking met het Concilium, mee aan de uitvoering van de Oversampling van het WoON-onderzoek 2021.

- **SMART ZWOLLE**

deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang participeren actief in de alliantie SMART ZWOLLE als platform voor innovatie.

De gemeente Zwolle voert het programmamanagement en de corporaties nemen deel in drie projecten:

1. Hub Slimme Inwoner: welkebuurtpastbijnij.nl
2. Energietransitie
3. Vitale Woonomgeving

- **WoonInzicht**

De gemeente werkt aan het doorontwikkelen van WoonInzicht.

- **Themabijeenkomst**

Gemeente en corporaties organiseren een themabijeenkomst met de huurdersorganisaties over een door de huurders te bepalen onderwerp.

2. Sterke groeistad en moderne woonstad: omvang en samenstelling sociale voorraad

Zwolle groeit sterk en heeft dan ook een grote woningbouwopgave. In de Prestatieafspraken 2020-2023 is vastgelegd dat de sociale voorraad evenredig moet meegroeien. Het doel is de kwalitatieve groei van een inclusieve stad. Corporaties doen mee in de schaa sprong van Zwolle. Gemeente Zwolle en de corporaties hebben hiervoor een bestendig partnerschap in de stad en regio Zwolle. Partijen dragen samen zorg voor voldoende sociale huurwoningen. En partijen hebben daarbij zicht op voldoende sociale woningbouw op middellange en langere termijn.

In 2021 werken de overheden Rijk, Regio en Provincie samen aan een Verstedelijkingsstrategie voor de Regio Zwolle (de grondslag hiervoor ligt in een afspraak in het BO MIRT van 2019). Dit is een belangrijk traject voor Zwolle waarin langjarige samenwerking met Rijk en Regio en Provincie voor de verstedelijking en de bouwopgave voor Zwolle wordt ingezet. Dit heeft allemaal te maken met de grote druk op de woningmarkt en de groei van Zwolle waarvoor voldoende woningbouwlocaties en investeringen in de stedelijke infrastructuur nodig zijn. De gemeente zal participeren in de werkgroepen en de corporaties en huurdersverenigingen zijn stakeholder in dit proces.

In het BO wordt de verstedelijkingsstrategie standaard agendapunt. Zo worden alle partijen bijgepraat over de voortgang in dit proces. Ook op andere belangrijke momenten zal de gemeente de overige partijen tijdig informeren.

Voor het jaar 2021 ziet de groei van de sociale voorraad (nieuwbouw minus sloop en verkoop) er als volgt uit.

Groei van de voorraad in 2021

Corporatie →	dW	SWZ	Openbaar Belang	Totaal
Nieuwbouw	170	59	0	229
Overige	0	0	2	2
Sloop	0*	36*	24*	60*
Verkoop	15	21	9	45
Liberaliseren	0	0	6	6
Netto toevoeging	155	2	-37	120

* Dit aantal is exclusief de sloop van een aantal garages.

2.1 Inclusieve stad

De 7 basisregels voor een inclusieve stad is basis voor dit onderdeel. De nulmeting die in 2020 is gemaakt wordt in 2021 herijkt en het gesprek hierover opnieuw gevoerd op bestuurlijk niveau. Het op peil houden van de productie is een belangrijke factor geworden, waarbij stikstof een belangrijke rol speelt. Samen met de Taskforce en het interventieteam wordt gewerkt aan voldoende plannen om te komen tot versnelde realisatie. Aanvragen in het kader van de Woonimpuls vanuit het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) kunnen hier een grote rol in spelen. Corporaties en gemeenten nemen hier hun verantwoordelijkheid en zetten zich in voor versnelde realisatie op de gebieden die aangedragen worden.

- In het BO wordt de analyse rondom de naleving van de 7 basisregels gedeeld en met elkaar gesproken over de voortgang van 30% sociale woningbouw in Zwolle, voor korte maar ook middellange en lange termijn.
- De corporaties leveren, onder voorbehoud van toekenning van de subsidiegelden, hun bijdrage aan de Woonimpulsgebieden door versnelde realisatie.

Om beter inzicht te hebben in elkaars projectenportefeuille en te weten wat er speelt in de diverse deelgebieden in de stad in 2020 gestart met accountmanagement tussen de woningbouwregisseurs van de gemeente en de vastgoedmanagers van de corporaties. Dit wordt in 2021 verder doorontwikkeld tot een structureel overleg, waarbij de onderlinge verwachtingen helder zijn, relevante informatie wordt gedeeld en de woningbouwopgave wordt besproken.

2.2 Grondprijzen en parkeren

Voor de afspraak over grondprijzen is transparantie uitgangspunt en wordt een door alle partijen gedragen externe procesbegeleider gezocht en gezamenlijk betaald. Gemeente en corporaties stellen een werkgroep in die hierin optrekt en wijzen één aanspreekpunt aan voor de procesbegeleider.

De werkgroep zorgt voor een breed gedragen en evenwichtig voorstel waarin alle partijen zich kunnen vinden. Dit voorstel wordt uiterlijk in het Bestuurlijk Overleg van september 2021 besproken en vastgesteld, zodat een eventueel gewijzigde grondprijs in de nieuwe jaarschijf en het grondprijzenbeleid kan worden meegenomen.

Voor het spoor parkeernormen wordt eveneens een werkgroep samengesteld. Deze verkent de opgave op het gebied van mobiliteit bij sociale huurwoningen en neemt ervaringen van recente projecten mee. De werkgroep bekijkt aan de hand hiervan welke interventies er nodig zijn om te komen tot een eventueel gewijzigde parkeernorm bij sociale huurwoningen en welke afspraken hierbij horen in kader van monitoring. De werkgroep zorgt ook hier voor een breed gedragen en evenwichtig voorstel waarin alle partijen zich kunnen vinden. Dit voorstel wordt in het Bestuurlijk Overleg van september 2021 besproken en vastgesteld.

2.3 Positionering

Afspraak is voor elke nieuwe ontwikkeling te kijken naar het bredere beeld van de wijk via een positioneringsstatement. Voor 2021 wordt verder gewerkt aan Dieze-West, en opnieuw gekeken naar de huidige positioneringsstatements van de gebieden welke nog actueel zijn en welke een update behoeven. Daarnaast wordt in de betreffende gebieden gewerkt via de statements en visies die gemaakt zijn.

2.4 Woonwagens

De gemeente en SWZ werken in 2021 samen verder aan de uitvoering aan de afspraken die in de overkoepelende Prestatieafspraken en de Jaarschijf 2020 zijn gemaakt.

3. Solidaire leefstad: Woonruimteverdeling, betaalbaarheid, leefbaarheid, Wonen & Zorg

Een optimale verdeling van de schaarse sociale huurwoningen, het zorgen voor betaalbare sociale huur in leefbare wijken, een optimale afstemming tussen wonen en zorg zijn onderdelen die bijdragen aan de ambitie van Zwolle een solidaire leefstad te zijn, waar het goed wonen is voor iedereen. In dit hoofdstuk komen veel concrete activiteiten voor 2021 voorbij die hier invulling aan geven.

3.1 Huisvesten “lage middeninkomens”

De herziene woningwet is geëvalueerd. Dit leidt voorstellen tot wijzigingen in de wet en regelgeving, een voorstel hiervoor ligt op moment van schrijven bij de tweede kamer.

De belangrijkste wijzigingen liggen in het vereenvoudigen van de regels en meer benadrukken van de achterliggende uitgangspunten en principes bij de regelgeving waardoor er gemakkelijker ingespeeld kan worden op nieuwe ontwikkelingen. De inkomensgrenzen voor DAEB-woningen worden gedifferentieerd, afhankelijk van de huishoudgrootte.

Partijen spreken af dat, gezien de krapte op de woningmarkt in Zwolle voor de lage middeninkomens, de corporaties gebruik kunnen maken van de maximale vrije ruimte die de nieuwe wetgeving geeft. In 2020 is besloten om de markttoets voor een periode van drie jaar op te schorten. Dit maakt het voor de corporaties en gemeente eenvoudiger om afspraken te maken over realisatie van woningen voor lage middeninkomens.

3.2 Woonruimteverdeling

Uitvoeringsagenda

Stuurgroep en afwegingskader: de stuurgroep woonruimteverdeling stuurt op basis van het afwegingskader.

In 2020 zijn stappen gezet in de doorontwikkeling van de rapportage over de woonruimteverdeling, de analyse van de cijfers en duiding van de cijfers zijn hiermee verbeterd. In 2021 zullen we doorgaan met de verdere doorontwikkeling hiervan. Gezien de grote hoeveelheid (big)data rijst inmiddels de vraag of de rapportagetool die nu gebruikt wordt verder kan bijdragen aan deze ontwikkelingen of dat er een andere rapportagetool betere ondersteuning biedt. In 2021 zullen wij dit nader onderzoeken.

Het huidige afwegingskader is in 2020 door een extern bureau beoordeeld en in het bestuurlijk overleg van op 5 november 2020 vastgesteld. De stuurgroep werkt in 2021 volgens dit afwegingskader, monitort dit en doet zo nodig voorstellen om dit bij te stellen. Deze voorstellen worden bestuurlijk vastgesteld.

Ontwikkelagenda, verruimen zoekgebied woningzoekenden

Het verruimen van het zoekgebied van woningzoekenden in de sociale huur, door middel van de aansluiting van andere corporaties/gemeenten bij de Woningzoeker, vergroot de mogelijkheid van woningzoekenden om een passende woning te vinden. Veranderende omstandigheden in de zoekvraag kunnen makkelijker en flexibeler worden ingepast. Bovendien kan de woningzoekende eenvoudig zijn eigen urgentie en gewenste woning op elkaar afstemmen. Vanuit de corporaties en gemeenten gezien vindt er een betere spreiding van de vraag en het aanbod en daarmee bezetting van het bezit plaats. Tevens zijn er schaalvoordelen te bereiken in het delen van faciliteiten en bespaart de huurder kosten doordat hij met dezelfde inschrijving in een groter zoekgebied kan kijken.

In 2021 agenderen we dit onderwerp in het Nowozo (het samenwerkingsverband van woningcorporaties in Noord-West Overijssel) overleg. Een eerste verkenning is hierover uitgevoerd en in 2021 zal het Nowozo overleg het maatschappelijke belang van een gezamenlijke woonruimteverdeling verder verkennen.



3.3 Innovatieagenda

Experimenteerruimte Woonruimteverdeling

Partijen willen meer flexibiliteit in de woonruimteverdeling (WRV) aanbrengen om doorstroom te bevorderen, dan wel ongewenste concentratie van doelgroepen voorkomen. Daarbij zoeken ze naar nieuwe oplossingen in het matchen van vraag en aanbod, hieronder een overzicht van experimenten/maatregelen.

Experiment	Uitvoering (jaar)	Evaluatie (jaar)
Maatregelen bij deltaWonen		
Opzetten van en experimenteren met stimuleringsmaatregelen om doorstroom van specifieke doelgroep te bevorderen. Stimuleringsmaatregelen kunnen zowel financiële maatregelen als specifieke toewijzingsregels voor huurders zijn. De volgende experimenten lopen in 2021: <ul style="list-style-type: none"> • doorstroom bij nieuwbouwopleveringen; • stimuleren (senioren die huurwoning achterlaten) • huurdersvoorrang zoals meeneemhuur en gezinssamenstelling; • de uitkomsten van de enquêtes van Vitaal en Veilig Thuis worden benut bij de inzet van het ontwikkelen van doorstroommaatregelen. • Inzet van een senioren wooncoach die pro- en reactief ouderen kan faciliteren bij hun (mogelijke) verhuiscens 		2021
Maatregelen bij SWZ		
Pilot Dieze-Oost en Holtenbroek SWZ is in 2019 jaar gestart met een pilot in Dieze-Oost en Holtenbroek. Hierin hebben woningzoekenden met een inkomen boven de huurtoeslaggrens de mogelijkheid om bij bepaalde complexen een woning te huren onder de aftoppingsgrens. Bij de evaluatie is gebleken dat de pilot aanslaat. Jaarlijks wordt beoordeeld of de pilot wordt voortgezet. In 2021 wordt de pilot voortgezet.	Vanaf 2019	Jaarlijks
Passend wonen voor senioren SWZ onderzoekt de mogelijkheid om in seniorencomplexen de leeftijd te verlagen. En eventueel de woningen op een andere manier aan te bieden en eventueel toe te wijzen. Daarnaast onderzoekt SWZ de mogelijkheid om voor alle seniorencomplexen een tweehuren beleid te voeren	2021 2020	2022 2021
Overige experimenten <ul style="list-style-type: none"> • Voorrangsregeling appartementen Weezenlanden voor huurders die sociale egw achterlaten (inclusief tweehurenbeleid) • Vlindertuin: eerst bemiddeld aan uitstromers Beschermd Wonen/Maatschappelijke Opvang, resterende woningen via spoedmodule met intakegesprek (behoud inschrijfduur) • Een op de tien woningen boven de 2e aftoppingsgrens wordt aangeboden aan de lage middeninkomens. 	2020 2020 2019	2021 2021 jaarlijks
Maatregelen bij Openbaar Belang 2021		
Woonmakelaar van Openbaar Belang levert maatwerk en ontzorgt zo actief bij verhuizing;	2020	2021
Toewijzen op grond van voorrang bijvoorbeeld gezinsgrootte;	2020	2021
Gebruik maken van 80-10-10 regel zodat ook middengroep aan bod komt;	2020	2021
Onderzoek naar effect van financiële prikkels zoals huurgewenning;	2021	2022
Gericht doorstroom bevorderend toewijzen.		2021
Om gemengde wijken te bevorderen start Openbaar Belang met gerichte toewijzing per complex. Bijvoorbeeld door huurprijsdifferentiatie, tijdelijke verhuur of voorrangsregels.	2020	2021
Pilot met wooncoach, in samenwerking met de gemeente en MEE. Dit is een innovatie van coaching waardoor naar verwachting meer of snellere uitstroom uit of minder instroom naar begeleid wonen en herberg veroorzaakt. Dit staat in relatie tot de magische mix van Openbaar Belang.	2021	2022
Koopwoning bij voorrang aanbieden aan huurders	2021	2022

3.4 Betaalbaarheid

Binnen de Jaarschijf 2021 maken we ook afspraken tussen gemeente, corporaties en huurders over het onderwerp Betaalbaarheid. Deze afspraken hebben betrekking op de betaalbaarheid in relatie tot sociale woningbouw en zijn deze specifiek afgekaderd op de betaalbaarheid voor de huurders van de woningcorporaties. Juist in deze onzekere tijden, met het oog op COVID-19, willen we hierbij zorgen dat we schulden bij huurders zo veel mogelijk voorkomen en daarmee ook de huisuitzettingen als gevolg van schulden.

In 2021 gaan we verder op de twee sporen binnen Betaalbaarheid die reeds in gang zijn gezet. Dit omvat het delen van ervaringen op het gebied van betaalbaarheid en het gezamenlijk optimaliseren van de toegankelijkheid van de regelingen van de gemeente Zwolle op het gebied van inkomensondersteuning en schulddienstverlening.

Pilots en ervaringen delen

We delen ervaringen op het gebied van betaalbaarheid. Dit zijn ervaringen rondom pilots.

In 2020 zijn we met een aantal zaken gestart die in 2021 geëvalueerd worden of waar we de ervaringen delen. Daarna worden afspraken gemaakt over het vervolg.

- Voorzieningswijzer van Openbaar Belang welke we in 2021 gaan evalueren en het gaan hebben over het vervolg. Ook deltaWonen implementeert de Voorzieningswijzer.
- In 2020 hebben de corporaties bij de huurverhoging maatwerk geleverd conform het sociaal huurakkoord (mogelijkheid huurbevrozing, huurverlaging). In 2021 gaan we de ervaring over dit maatwerk delen en het vervolg bespreken. De minister heeft in 2020 besloten dat in 2021 huurders met een inkomen onder de huurtoeslag grens in aanmerking komen voor huurverlaging als hun huur boven de aftoppingsgrens ligt.
- Corporaties hebben maatwerk ingezet voor mensen die geraakt werden door de coronacrisis. De corporaties delen de ervaringen over dit maatwerk onderling.
- We werken samen aan vroegsignalering, we delen signalen vroegtijdig en gaan dit proces gezamenlijk evalueren.

Ten slotte bespreken we in 2021 ook de uitkomsten van het onderzoek "Impact- en risicoanalyse coronacrisis op sociale huur" van Companen in samenwerking met Openbaar Belang naar de invloed van de coronacrisis op de betaalbaarheid van de huurders en de impact die dit heeft. Aan de hand van de resultaten bekijken of er afspraken hiervoor nodig zijn, ook deltaWonen en SWZ sluiten graag aan op het onderzoek.

Communicatie

In de looptijd van de voorgaande jaarschijf hebben we gewerkt aan een Plan van Aanpak omtrent de communicatie van de regelingen van de gemeente. In 2021 gaan we hieraan gezamenlijk uitvoering geven, we organiseren bijeenkomsten om dit vorm te geven. Daarnaast gaan we aan de slag met het inzichtelijk maken van de keten rondom inkomensondersteuning en schulddienstverlening. Hierbij kijken we gezamenlijk of het mogelijk is om voor huurders inzichtelijker te maken waar ze terecht kunnen.

De gemeente ontwikkelt daarnaast een armoede en schulden monitor om inzicht te geven in de situatie in Zwolle en gebruikt hierbij onder andere data van de corporaties.

3.5 Leefbaarheid

Partijen willen zich inzetten om de leefbaarheid in de wijken en buurten van Zwolle te verbeteren om zo te komen tot een solidaire leefstad. In de kaderovereenkomst is afgesproken dat de corporaties zich inzetten voor de fysieke kwaliteit van woningen en de directe woonomgeving van hun huurders (schoon, heel en veilig) en het zorgdragen voor ongestoord woongenot van de eigen huurders. Dit gebeurt deels door werkzaamheden en maatregelen die door alle drie de corporaties worden uitgevoerd en die continue doorlopen. Daarnaast zijn er specifieke projecten per corporatie.

De algemene maatregelen zijn:

- De corporaties blijven zich inzetten voor leefbare wijken door laagdrempelig aanwezig te zijn als vraagbaak en steun voor haar huurders. Bij de aanpak van complexere overlastzaken werken de corporaties nauw samen met het SWT, gemeente, politie en zorg- en welzijnsorganisaties.
- De corporaties committeren zich aan de opgaven die vanuit het Buurt voor Buurt-onderzoek in de Stadsdeelteams samen met de corporaties worden afgesproken. De prioritaire aandachtswijken zijn Holtenbroek, Dieze (inclusief de Indische Buurt) en de Kamperpoort.
- In de afgelopen jaren zijn er door de corporaties initiatieven genomen om de samenwerking te versterken en te verbeteren middels gesprekken met ketenpartners. Deze gesprekken zetten de corporaties in 2021 voort. Afhankelijk van ontwikkelingen en behoeften organiseren zij themabijeenkomsten met de medewerkers in het primaire proces.
- Vanwege het succes van diverse groeninitiatieven (o.m. bij binnen- en geveltuinen), is dit zeker een categorie om in 2021 verder op in te zetten.
- De corporaties zetten medewerkers in om de wijken schoon heel en veilig te houden.

Leefbaarheidsmaatregelen SWZ

- In Holtenbroek blijft SWZ bijdragen aan de uitvoering van het convenant en is De Hud beschikbaar als ontmoetingsplaats voor wijkwerkers en bewoners.
- Vanaf september 2020 worden aan de Palestrinalaan twee woningen in gebruik gegeven aan de studenten van het Windesheim in ruil voor een bijdrage aan de leefbaarheid in de flats.
- Na de renovatie Palerstrinalaan beschikken beide flat over een buurtkamer. De buurtkamers worden door bewoners samen met een architect ingericht.
- Het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving van de hoogbouw in Aalanden krijgt extra aandacht, waarbij SWZ bewoners zoveel mogelijk betreft.
- In de hele stad stimuleert en faciliteert SWZ buurtinitiatieven, waarbij zij ook weer de wisselwerking zoekt met andere partijen en projecten. Het betreft veelal groeninitiatieven. Met bijvoorbeeld dak-, gevel- en moestuinen wordt een bijdrage geleverd aan leefbaarheid, klimaat en biodiversiteit.

Leefbaarheidsmaatregelen delta Wonen

- deltaWonen versterkt in haar eigen organisatie het gebiedsgericht werken waardoor we zichtbaarder zijn voor de huurders in de wijk
- Prioritaire aandachtswijken: Holtenbroek, Dieze en Kamperpoort.
- deltaWonen participeert in de uitvoeringsteams van de gemeente Zwolle.
- deltaWonen commiteert zich aan de opgaven die vanuit Buurt voor Buurt in de Stadsdeelteams samen worden afgesproken.
- Daar waar nodig zet deltaWonen in op kleinschalig ontmoeten (zoals de Buurtkamer Holtenbroek in de Palestrinaflat). Voor 2021 gaan we kijken waar we dit initiatief kunnen uitbreiden.
- deltaWonen steunt buurtinitiatieven, zoals de extra vergoeding op burendag
- In wooncomplex De Steiger werkt deltaWonen samen met RIBW, Limor en Frion.



Leefbaarheidsmaatregelen Openbaar Belang

Door in gesprek te gaan met haar bewoners organiseert Openbaar Belang zoveel mogelijk directie invloed en zeggenschap per complex om (onder andere) de leefbaarheid te borgen.

- Openbaar Belang bezoekt jaarlijks een deel van haar complexen door middel van 'portiekgesprekken' en/of bakfietsmomenten.
- Openbaar Belang zoekt actief persoonlijk contact met haar huurders
- Openbaar Belang heeft contact met 100% van haar nieuwe en vertrekkende huurders.
- Openbaar Belang gebruikt externe onderzoeken, en andere data (buurt voor buurt enz.)

De bestaande complexprofielen zullen worden verrijkt met gegevens uit bovenstaande activiteiten. Met bovenstaande ontstaat per complex een beter zicht op de leefbaarheid. Hierdoor is Openbaar Belang in staat om op maat gemaakte, complexinitiatieven te ondersteunen of zelf te ontwikkelen.

3.6 Wonen en Zorg

Doel

Voldoende geschikte woningen voor mensen met een zorgbehoefte in vitale wijken met passende zorg.

Wonen en Zorg algemeen

De uitwerking van de opgave wonen en zorg is breed. We hebben het over verscheidene groepen mensen met minstens zoveel diverse woon- en zorgvragen. Beschikbaarheid van passende toekomstbestendige woonvormen, nieuwbouw of aanpassing van bestaande woningen waar zorg geleverd kan worden, is een actueel vraagstuk. We kijken met een integrale blik naar het hele domein. Naast vastgoedaspecten gaat het ook om samenwerking met de verschillende partijen in de keten wonen en zorg, waarbij we uitgaan van vitale, solidaire en gezonde stadsdelen in de hele stad en rekening houden met de huidige bewoners van de stad.

In de jaarschijf van 2020 zijn we aan de slag gegaan met de twee onderwerpen die als meest urgent werden beschouwd, nl.: de uitstroom uit beschermd wonen en de woningaanpassingen. In de jaarschijf van 2021 borduren we hier deels op voort. Daarnaast voegen we, mede gestuurd vanuit het overkoepelende programma Wonen en Zorg, een aantal belangrijke zaken toe waar we met elkaar vanaf 2021 mee aan de slag gaan.

Voor een aantal onderwerpen geldt dat er onderzoeken of besprekingen lopen waarvan de uitkomsten in Q4 2020 verwacht worden. Gezien de tijd kunnen vervolgspraken hieromtrent niet in deze jaarschijf worden opgenomen. Deze zullen we op een later moment in het Bestuurlijk overleg vaststellen.

Visie Wonen en Zorg

In 2020 heeft de gemeente Zwolle het initiatief genomen om een overkoepelend Programma Wonen en Zorg vorm te geven. Dit programma is in een drietal hoofdlijnen uiteengezet. Te weten:

- Voldoende geschikte woningen,
- Passende zorg en ondersteuning,
- Vitale, solidaire en gezonde stadsdelen.

Een kernteam bestaande uit personen vanuit gemeente, corporatie, zorg en welzijn is samengesteld om er een gezamenlijk programma van te maken en daarnaast sturing te geven aan de inhoud hiervan. Hierbij wordt een basis gevormd om te komen tot een visie op wonen en zorg. In 2020 is hiermee een start gemaakt en het streven is om deze visie uiterlijk in Q1 2021 vast te stellen.

Op basis van de visie maken we afspraken met elkaar over de opgaven die er liggen op het vlak van Wonen en Zorg.

In- en uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang

In 2020 is, vanuit de jaarschijf 2020, een onderzoek verricht naar de in- en uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Het gaat hierbij om preventief instroom te beperken en uitstroom te bevorderen. Dit onderzoek is gedaan, omdat we met samenwerkende partijen inzicht wilden in de woonbehoefte van mensen met psychische kwetsbaarheden, zowel qua woonvorm als qua ondersteuning. Hoe worden zij bediend met het huidige aanbod en waar kan of moet dat anders. Bij dit vraagstuk speelt ook de wijze van in- en uitstroom van beschermd wonen of maatschappelijke

opvang een belangrijke rol. Hierbij is ook van belang om het effect van de uitstroom op de leefbaarheid in de wijken in beeld te brengen. Dit is vooral een kwalitatief onderzoek geweest, waarin vele betrokkenen zijn geïnterviewd, aangevuld met kwantitatieve data. De onderzoeksresultaten worden eind 2020 gepresenteerd. In 2021 willen de gemeente en corporaties aan de hand van de onderzoeksresultaten afspraken maken die kunnen bijdragen aan snellere uitstroom en minder instroom in beschermd wonen en maatschappelijke opvang en waar tegelijk aandacht is voor de leefbaarheid in de wijken. Hierbij is de nadrukkelijke randvoorwaarde dat we met zorginstellingen afspraken maken over de zorg.

In dit kader nemen we ook de huisvesting voor niet studerende jongeren mee. Het betreft jongeren die enerzijds als ze 18 zijn uitstromen uit de jeugdzorg maar ook jongeren die dakloos dreigen te raken. Deze groep staat niet specifiek benoemd in de prestatieafspraken 2020-2023, maar vraagt om urgente aandacht. Ze komen nu te vaak terecht in intramurale huisvesting, terwijl er in veel gevallen geen intensieve zorgvraag ligt. Dit brengt een forse kostenpost met zich mee, los van de vraag of deze vorm van zorg, als het niet nodig is, wel zo goed is voor de verdere ontwikkeling van de jongeren.

In 2021 willen we tot een heldere analyse komen welke omvang dit probleem heeft en hoe dit in relatie staat tot het beschikbare aanbod van woningen voor niet studerende jongeren. Dit betreft voornamelijk woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens. Jongeren tot 23 jaar krijgen namelijk geen huurtoeslag wanneer ze een woning gaan huren met een huur boven deze grens. In 2020 is deze grens € 432,51 (incl. subsidiabele servicekosten).

Op basis van de uitkomsten worden nadere afspraken tussen partijen gemaakt.

Evaluatie pilot uitstroom zorginstellingen

In juli 2019 is gestart met een pilot over een nieuwe werkwijze rond de uitstroom uit zorginstellingen via de Woningzoeker (de zogenaamde quotumregeling). In 2021 zal een evaluevaluatie plaatsvinden en zal bepaald worden of deze werkwijze wordt voortgezet.

Daklozenopvang en de Herberg

In de jaarschijf 2020 is aangegeven dat de komende jaren wordt ingezet op meer differentiatie van het aanbod van de maatschappelijke opvang en op de transformatie van de Herberg.

De coronacrisis heeft de discussie versneld waardoor de transformatie van de Herberg sneller moet gaan. Door de regelgeving (afstand houden) kan de Herberg veel minder mensen opvangen; het aantal moet met ruim een derde afnemen. In 2021 wordt een analyse gemaakt van wat de benodigde capaciteit van de Herberg binnen de regio moet zijn. Op dit moment kan iedereen in de Herberg terecht. De vraag is of het niet beter is voor bepaalde groepen zoals economisch daklozen, jongeren, bankhoppers en mensen met een zware GGZ problematiek om toegang te hebben tot alternatieve vormen van passende huisvesting, al dan niet met ondersteuning. Ook is het de vraag of het voor groepen van buiten de regio niet beter is als zij worden opgevangen in de eigen regio (eigen gemeente) omdat daar hun netwerk is en eventueel werk.

Het onderzoek in- en uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang vormt de basis voor de analyse.

Naast het beperken van de capaciteit is er nog een noodzaak om de transformatie te versnellen, namelijk landelijk beleid om dak- en thuisloosheid zoveel mogelijk te voorkomen en mensen die dak- en thuisloos zijn zo snel mogelijk aan een eigen woonplek, met begeleiding te helpen. Herstel begint immers met een huis. De overheid stelt op drie sporen geld aan de gemeenten beschikbaar: preventie, vernieuwing in de opvang en wonen met begeleiding.

Partijen zijn in 2020 met elkaar in gesprek gegaan om deze transformatie verder vorm te geven. Hierbij worden ook andere partijen en de regio betrokken. We streven naar een gezamenlijk gedragen visie en beeld over hoe deze transformatie tot stand te brengen. Dit zal eind 2020, begin 2021 zijn, waarna er afspraken over de uitvoering gemaakt worden.

Nieuwe woonvormen en woonconcepten

We ambiëren nieuwe woonvormen en woonconcepten tussen beschermd wonen of maatschappelijke opvang en regulier wonen. Het gaat om passende woonvormen of woonconcepten die door hun aard en vorm bijdragen aan de mogelijkheid voor bepaalde doelgroepen om de stap naar zelfstandig wonen mogelijk te maken. Nieuwe woonvormen of woonconcepten ontwikkelen is bovendien een van de middelen om de instroom uit BW en MO te beperken en de uitstroom te versnellen en daarmee zorg- en maatschappelijke kosten te vermijden.

Naar aanleiding van de uitkomsten van het onderzoek naar de in- en uitstroom BW en MO eind 2020 zullen partijen

een meerjarige agenda opstellen waarin wordt aangegeven hoe partijen de gezamenlijke opgave gaan oppakken. Het ontwikkelen van nieuwe woonvormen en woonconcepten kan hierbij een middel zijn. Hierbij wordt naast huisvesting ook afspraken gemaakt over de randvoorwaarden. Aandacht voor de leefbaarheid en acceptatie van de buurt spelen een belangrijke rol om deze woonvormen of woonconcepten te laten slagen. In de afspraken leggen we vast welke verantwoordelijkheid de gemeente, de corporaties en de zorgpartijen hebben. Daarbij zijn belangrijk: duurzame financiering (al dan niet ondersteund door landelijke/regionale financiering), continuïteit en partnerschap.

In 2021 wordt de verkenning voor drie woonvormen/woonconcepten die in 2020 gestart zijn voortgezet. Omdat de doorlooptijd lang kan zijn, kan de realisering na 2021 liggen. In volkshuisvestelijk verslag wordt dit verantwoord.

Nieuwe woonvormen en woonconcepten evalueren

De gemeente en de corporaties ontwikkelen nieuwe woonvormen en woonconcepten en willen hiervan leren voor de toekomst. We evalueren daarom nieuwe woonvormen en kijken naar wat goed gaat en wat beter zou kunnen. We gaan in 2021 de projecten Oosterenk 'De Steiger' (deltaWonen) en De Vlindertuin (SWZ) evalueren. We willen hierbij een standaard evaluatieformulier ontwikkelen.

Senioren

Het aantal ouderen neemt toe, evenals de gemiddelde leeftijd van ouderen. Veel ouderen wonen in een woning die onvoldoende geschikt is. Daarnaast ontbreekt het aan voldoende tussenvormen die het gat tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis dichten.

1. Levensloopbestendige woningen

In de prestatieafspraken 2020-2023 hebben we met elkaar afgesproken dat partijen tijdig, doch in ieder geval voor de ontwerpfase, met elkaar in overleg treden om te komen tot de gewenste/benodigde levensloopbestendige woningen en woongebouwen in een geschikte omgeving. Hiervoor is het van belang dat we met elkaar tot overeenstemming komen over wat we verstaan onder levensloopbestendige woningen en wat nodig is om dit te realiseren. Hierover gaan partijen met elkaar in gesprek en zullen we tot afspraken komen.

2. Ouderenindex

De ouderenindex wordt opgezet. Deze index zorgt voor relevante informatie die we nodig hebben om te bepalen wat is er nodig is in de wijken om senioren langer zelfstandig te laten wonen. De gemeente is hiervoor de uitvoerende partij.

3. Doorstroming

Veel senioren wonen veelal in grote eengezinswoningen, die op termijn ongeschikt voor ze zijn. Een aantal zou best willen verhuizen maar weet geen alternatief en/of ziet erg op tegen een verhuizing.

De Zwolse woningcorporaties zullen functionarissen inzetten die senioren helpen om de keuze te maken voor een geschiktere woning.

4. Tussenvorm tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis

Gebleken is dat er behoefte is aan woonvormen tussen regulier wonen en het verpleeghuis. Het gaat hierbij om twee groepen:

- Mensen die te niet alleen kunnen wonen vanwege gezondheidsredenen maar die geen indicatie hebben voor het verpleeghuis.
- Mensen die behoefte hebben om in een community achtige setting te wonen, waar aandacht is voor elkaar en waar men elkaar kan ontmoeten. Eenzaamheid is hier een groot probleem onder, vooral alleenstaande, ouderen. In 2021 starten de corporaties met het onderzoeken naar de mogelijkheden voor deze woonvormen.



4. Duurzame deltastad: energietransitie, klimaatadaptatie, circulariteit

In 2021 gaan we ook in het verband van de Prestatieafspraken de volgende stap zetten als het gaat om de energietransitie, klimaatadaptatie en circulariteit. We versterken op deze strategische thema's de samenwerking, bijvoorbeeld in de wijkuitvoeringsplannen, en voeren experimenten uit. In deze jaarschijf gaan we naast de drie eerder genoemde thema's ook in op natuurinclusief bouwen.

4.1 Werkzaamheden 2021

Aantal woningen die energetisch verbeterd worden in 2020:

deltaWonen	298
SWZ	466
Openbaar Belang	41

4.2 Energiebewustzijn bewoners

Samenwerking tussen corporaties, provincie en gemeente voor het energieloket

4.3 Energietransitie

Corporaties zijn met hun woningvoorraad belangrijke partners in de energietransitie van de gemeente. Gemeente en corporaties stemmen daarom hun opgaven nauw op elkaar af in het belang van de stad. De gemeente heeft in 2020 haar Transitievisie Warmte vastgesteld. Daaruit komt een aantal vertrekpunten die verder uitgewerkt moeten worden. De gemeente zal de corporaties hierbij betrekken

- Gemeente betreft de corporaties bij de uitwerking van de Warmteplannen voor de verschillende gebieden. Vanuit de Transitievisie Warmte start de gemeente met de wijken Holtenbroek, Aalanden en Berkum om een Wijkuitvoeringsplan op te stellen. De corporaties zijn hierbij als partner betrokken.
- In Holtenbroek werken gemeente en corporaties samen aan de ontwikkeling van een warmtenet.
- In "Berkum Energie Neutraal" werken gemeente en deltaWonen (mede namens SWZ) gezamenlijk verder aan plannen binnen de afgesproken kaders.
- Gemeente werkt samen met de corporaties de warmtevisie uit voor het gebied De Tippe in Stadshagen
- Gemeente verkent de mogelijkheid voor een concessie voor een deelwarmtenet voor de Zwartewaterallee. De daar betrokken corporaties werken daar aan mee.
- Gemeente en corporaties werken de samenwerking in Transform uit met het doel om kennis van Transform in te zetten voor de uitwerking van de Zwolse Transitievisie Warmte, Wijkuitvoeringsplannen en de duurzaamheidsdoelstellingen van de corporaties.
- deltaWonen is in samenwerking met de provincie Overijssel een Innovatie traject gestart: Launching Customership. Doel hiervan is om, samen met gemeente en Enexis middels opslag duurzame warmte en of elektriciteit in de wijk te behouden, o.a.om piekbelastingen op het openbare netwerk te voorkomen.

4.4 Klimaatadaptatie

- In 2021 gaan we, op basis van de Prestatieafspraken 2020-2023, gezamenlijk een vervolgstap maken op het gebied van Klimaatadaptatie en komen we tot kwantitatieve afspraken (hoeveelheid waterberging etc.) om de wateroverlast, hitte, droogte en (gevolgen) overstromingen bij herontwikkeling en uitleglocaties (projecten/gebiedsontwikkeling) te beperken.

- In 2021 nemen we een klimaatstresstest mee in het ontwerpproces.
- De corporaties nemen bij het ontwerp van woningen en buitenruimte de relatie met het aangrenzende terrein (vaak openbare ruimte) op onder andere het gebied van water mee.
- In 2021 gaat de gemeente in gesprek met de corporaties over de nieuwe hemelwaterverordening.
- In 2021 verkennen de gemeente en corporaties de verbinding tussen klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen vanuit meerwaarde voor kwaliteit leefomgeving.

4.5 Circulariteit

- In 2021 brengen we gezamenlijk de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) van de woningen die de afgelopen 3 jaar door de corporaties gebouwd zijn in beeld.
- Er zijn meerdere strategieën voor circulair bouwen, de gemeente Zwolle gaat dan om de volgende strategieën:
 - Het voorkomen van uitval/afval
 - Flexibel en demontabel bouwen
 - Het gebruik van grondstofstromen (reststromen) die beschikbaar zijn
 - Het gebruik van biobased materialen
- Gemeente en corporaties gaan met elkaar in gesprek om te bespreken in hoeverre de corporaties de strategieën in hun beleid opnemen. Daarnaast wordt ook bekeken of er nog meer strategieën zijn.
- DeltaWonen werkt in 2020 aan de proeftuin Circulariteit waarin partijen worden uitgedaagd om een circulair gebouw te ontwikkelen op de Veemarkt. De uitvraag voor deze proeftuin is in 2019 gedaan en startbouw is in 2021
- Project Middelweg. Begin 2021 wordt het project aan de Middelweg opgeleverd. In dit project is aan de hand van de deltaWonen PMC's (product-markt-combinaties) een advies door Alba Concepts gegeven en worden hier circulaire maatregelen toegepast.
- SWZ gaat in de nieuwbouw Schubertstraat experimenteren met circulariteit en natuurinclusief bouwen.
- SWZ gaat bij de vervanging van keukens, badkamers en toiletten zoveel mogelijk circulair te werk.
- SWZ gaat het slooppject circulair insteken.

4.6 Natuurinclusief bouwen

Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk een gezonde en aantrekkelijke stad te creëren, die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving vormt. Hierbij staat een gebouw niet op zichzelf, maar is ook de omgeving van belang. Een groene buitenruimte, groene gevels en groene daken bieden bijvoorbeeld naast een verkoelend effect ook een meerwaarde voor de biodiversiteit. Daarnaast kan bij natuurinclusief bouwen gedacht worden aan inbouwkasten voor broedvogels en vleermuizen.

- De gemeente en corporaties spreken af om samen met de provincie en andere partijen in gesprek te gaan om toe te werken naar een samenhangende aanpak voor natuurinclusief bouwen en renoveren binnen de stad.
- Door deel te nemen in lerende netwerken omtrent natuurinclusief bouwen, kunnen gemeente en corporaties hun kennis vergroten.
- Bij de (her)ontwikkeling van stedelijk gebied wordt gebruik gemaakt van de toolbox natuurinclusief bouwen, <https://www.bouwnatuurinclusief.nl/>. Deze toolbox geeft praktische handvatten voor natuurinclusief bouwen en renoveren.

Bijlage 1: Projecten nieuwbouw en sloop

deltaWonen Nieuwbouw projecten	eenheden
Breezicht Duinen	30
Brandweerkazerne	36
Middelweg	72
Waaranders Stadshagen	32

SWZ Nieuwbouw projecten	eenheden
Schubertstraat	27
Breezicht Duinen	32

SWZ Sloop projecten	eenheden
Palestrinalaan (2.12)	-36

Openbaar Belang Sloop projecten	eenheden
Weezelands Noord appartementen	-24
Weezelands Noord garages	-6
Splitsing Lassuslaan	2

Bijlage 2: Projecten energetische verbeteringen

deltaWonen		
Complex	Wijk	Aantal eenheden
Spui / Biesbosch	Aalanden	160
Vornkernstraat / Jupiterstraat	Diezerpoort	30
Kuhnausstraat / Purcellstraat	Holtenbroek	45
Chopinstraat / Wanningstraat	Holtenbroek	38
Pletterstraat	Binnenstad	17
Nieuwstraat 47	Binnenstad	5
Nieuwstraat 45	Binnenstad	3

Openbaar Belang Wijk	Complex	Aantal woningen
Complex	Wijk	Aantal eenheden
Sabangstraat	Diezerpoort	41

SWZ Wijk	Complex	Aantal woningen
Complex	Wijk	Aantal eenheden
Gombertstraat	Holtenbroek	36
De Keyzerstraat	Wipstrik	52
Porporatsraat	Holtenbroek	24
Palestrinalaan (2.14)	Holtenbroek	140
Narcisstraat	Pierik	59
Buxtehudestraat EGW	Holtenbroek	80
Van Hoogendorpware senior	Zwolle Zuid	60
Leliestraat	Assendorp	15



Colofon

Dit is een uitgave van gemeente Zwolle, woningcorporaties deltaWonen, Openbaar Belang, SWZ en lokale huurdersorganisaties. November 2020.

tekst: gemeente Zwolle, woningcorporaties en huurderorganisaties

redactie: afdeling communicatie, gemeente Zwolle

fotografie: gemeente Zwolle, woningcorporaties en Getty Images

opmaak: Vormunicatie - Hans Dienaar bNO

Samen werken aan een sterke, inclusieve stad Zwolle

Prestatieafspraken 2020-2023 Zwolle



- Huurders
- Woningcorporaties
- Gemeente Zwolle



Zwolle

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Organisatie, samenwerking, onderzoek, data en monitoring	7
2.1 Overlegstructuur	7
2.2 Jaarschijf en monitoring	8
2.3 Gebiedsgericht samenwerken	8
2.4 Samenwerking bij onderzoek en uitwisseling van data	8
2.5 Bijzondere omstandigheden	9
3. Sterke groeistad en vernieuwende woonstad: de voorraad	11
3.1 Omvang van de sociale voorraad 2020-2023	11
3.2 De groei van de stad tot 2030	11
3.3 Onttrekking van woningen	13
3.4 Gebiedsontwikkeling	13
4. Solidaire leefstad	15
4.1 Woonruimteverdeling	15
4.2 Betaalbaarheid	16
4.3 Leefbaarheid	16
4.4 Wonen en zorg	17
4.5 De Herberg	18
4.6 Kadera	18
5. Duurzame deltapstad	21
5.1 De energietransitie	21
5.2 De klimaatadaptatie	22
5.3 Circulariteit	22
Bijlage 1: Begrippen en definities	23

Colofon

Dit is een uitgave van gemeente Zwolle, woningcorporaties deltaWonen, Openbaar Belang, SWZ en lokale huurdersorganisaties. November 2019.

tekst: gemeente Zwolle, woningcorporaties en huurderorganisaties

redactie: afdeling communicatie, gemeente Zwolle

fotografie: gemeente Zwolle, woningcorporaties en Getty Images

opmaak: Vornunicatie - Hans Dienaar bNO

1. Inleiding

De gemeente Zwolle, de woningcorporaties deltaWonen, Openbaar Belang, SWZ en de lokale huurdersorganisaties Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen, Centrale Huurdersraad Openbaar Belang en De Woonkoepel (SWZ) hebben voor de periode 2020 tot en met 2023 (verder te duiden als 2020-2023) nieuwe Prestatieafspraken gemaakt.

Zwolle kent een lange traditie van afspraken tussen de gemeente, de corporaties en sinds 2016 ook met de huurdersorganisaties, waarbij het partnerschap voor de stad en een sterk wederzijds vertrouwen de basis vormen. De nieuwe wettelijke kaders zoals de Woningwet 2015 en nieuwe wetgeving in het Sociaal Domein, hebben partijen nog dichter bij elkaar gebracht met de wijkgerichte aanpak, het gemeentelijk wijkmanagement en de Sociale Wijkteams als bindende principes.

Deze Prestatieafspraken zijn kaderafspraken voor een periode van vier jaar, afspraken op hoofdlijnen die de partijen jaarlijks gezamenlijk uitwerken in Jaarschijven waarin zij ook terugkijken op de behaalde resultaten.

De gemeente en de corporaties staan voor grote opgaven. Zwolle groeit op dit moment harder dan de prognoses voorspellen, de krapte op de woningmarkt neemt toe en de prijzen stijgen. Het is van belang dat de sociale woningvoorraad meegroeit zodat Zwolle een inclusieve stad blijft. De uitdaging voor de corporaties is om binnen de verstedelijkingsvisie van Zwolle hun nieuwbouwoopgave op te schalen. De opgave voor de gemeente is om strak te sturen op de leidraad "30-40-30" (30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur) en om te sturen op voldoende locaties voor sociale huurwoningen.

Een tweede opgave betreft de verduurzaming van het bezit. In 2017 hebben de Zwolse corporaties in Aedes verband het traject "Routekaart CO₂ neutraal 2050" gevolgd. Ieder heeft in beeld gebracht wat moet gebeuren en wat de kosten daarvan zijn om in 2050 CO₂ neutraal te zijn. Hieruit is duidelijk geworden dat de corporaties deze kosten niet kunnendragen. Het Klimaatakkoord (Klimaattafel gebouwde omgeving) heeft in 2018 geleid tot landelijke afspraken met de corporaties om versneld 100.000 sociale huurwoningen van het gas af te krijgen, waarbij de kosten hiervan niet ten koste mogen gaan van huurders en van de nieuwbouw.

De Routekaart en het Klimaatakkoord hebben de duurzaamheidsopgave van de corporaties een blijvend hoge prioriteit gegeven in de investeringsagenda van de corporaties. Ook de gemeente investeert fors op dit terrein zoals met de Warmtegids ten behoeve van de Energietransitie en de Klimaatadaptatie Strategie. Het spreekt voor zich dat de gemeente en de corporaties hun opgaven zoveel mogelijk met elkaar verbinden op wijkniveau.



Een derde opgave betreft de thema's betaalbaarheid, leefbaarheid en wonen en zorg. Met de wettelijke verankering van het passend toewijzen is al veel verbeterd op het punt van de betaalbaarheid. In december 2018 sloten de Woonbond en Aedes een [Sociaal Huurakkoord over](#) een gematigde huurontwikkeling, waardoor huurders, voor zover dit in de wet wordt opgenomen de komende jaren zekerheid hebben over de betaalbaarheid van hun woning. Met het Wijkmanagement en de Sociale Wijkteams voert de gemeente regie over de leefbaarheid van de wijken en kan de gemeente met zorg en hulp in huis bijdragen aan het langer thuis wonen.

De Zwolse corporaties zijn financieel gezond en kunnen blijven investeren in Zwolle binnen de grenzen van de Woningwet en de eisen van de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Met name de nieuwbouw en de verduurzaming van het bezit doen echter een groot beroep op de investeringskracht van de corporaties. Daarom is het des te zorgelijker dat de financiële/fiscale maatregelen die de afgelopen jaren zijn ingevoerd (zoals de verhuurdersheffing en recent nog de Anti Taks Avoidance Directive), de investeringskracht van de corporaties beperken. Zonder deze maatregelen zouden de corporaties nog meer kunnen investeren in Zwolle.

Naast de preferente corporaties deltaWonen, SWZ en Openbaar Belang is nog een aantal corporaties actief waarvan met name genoemd Habion, Woonzorg Nederland, Stichting Studentenhuisvesting en Wetland Wonen. De eerste drie corporaties richten zich op bijzondere doelgroepen (ouderen en studenten) en werken in geheel Nederland. Wetland Wonen is primair actief in Zwartewaterland, maar recent ook in Zwolle. Deze overige corporaties zijn complementair aan de kernopgave van de Zwolse corporaties en nemen een specifiek deel van de opgave voor hun rekening. Met de overige corporaties vinden in de tweede helft van 2019 specifieke afspraken plaats binnen de kaders en onder regie van deze Prestatieafspraken. De opbouw van de afspraken 2020-2023 is gekoppeld aan de ambities uit de Woonvisie Ruimte voor Wonen van de gemeente Zwolle (2017-2027). Deze ambities sluiten naadloos aan op de grote opgaven waar de gemeenten en de corporaties de komende jaren voor staan.

1. Sterke groeiestad

Zwolle groeit ook op langere termijn. Om Zwolle als groeiestad verder te ontwikkelen is een nieuwe stap naar verstedelijking nodig. Zorgvuldig en duurzaam omgaan met de beschikbare ruimte, rekening houden met de wensen van de (nieuwe) bewoners en het woningaanbod daarop afstemmen.

2. Vernieuwende woonstad

Zwolle wil ruimte geven aan vernieuwing, eigenheid en creativiteit. Ruimte voor diverse doelgroepen en ondernemers, particuliere initiatiefnemers, marktpartijen en corporaties om invulling te geven aan vernieuwend wonen in de stad. De veranderende huishoudsamenstelling (kleiner) en vergrijzing vragen ook om vernieuwing. De gemeente zet in op energietransitie en op hergebruik en renovatie van gebouwen. Ook de transformatie van vastgoed naar wonen of vernieuwende woonvormen dragen hieraan bij, waarbij functies (wonen, werken, zorgen), woontypen of doelgroepen gemengd zijn;

3. Solidaire leefstad

Zwolle wil werken aan solidaire wijken en levensloopbestendige woningen waardoor mensen langer in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. De voorzieningen en de ruimtelijke kwaliteit dragen bij aan een prettige woonomgeving. Een wijk waar jong en oud zich "thuis voelt".

4. Duurzame deltastad

Water en groen hebben een grote aantrekkingskracht op mensen en een positief effect op de omgeving. Wonen in nabijheid van water wordt hoog gewaardeerd, dat wil het college stimuleren, waarbij vanzelfsprekend oog is voor natuurwaarden en duurzaam ruimte- en energiegebruik. Groen en water betekenen ook goed voorbereid zijn op de effecten van klimaatveranderingen.

Na een algemeen hoofdstuk over organisatie, samenwerking, onderzoek, data en monitoring, volgt hoofdstuk 3 met afspraken die bijdragen aan Zwolle als sterke groeiestad en moderne woonstad. Het gaat daar om de kern van de volkshuisvesting: afspraken over de omvang en samenstelling van de sociale huurvoorraad.

In hoofdstuk 4 volgen afspraken die bijdragen aan de solidaire leefstad zoals een eerlijke verdeling van de schaarse woonruimte, over de betaalbaarheid van het wonen, over leefbaarheid in de wijken en over wonen en zorg. Tenslotte gaat hoofdstuk 5 over de duurzame deltastad met afspraken over klimaat, energietransitie en circulariteit. Verder zijn de afspraken onderscheiden in:

- Uitvoeringsagenda; met concrete en meetbare afspraken, bijvoorbeeld de nieuwbouwopgave.
- Ontwikkelagenda; met afspraken die in de komende periode nog verder ontwikkeld moeten worden.
- Innovatieagenda; met afspraken gericht op vernieuwing en experimenten.

foto boven: Congres Laageletterdheid: regionale organisaties tekenen samen voor het aanpakken van laaggeletterdheid!

foto onder: Kraanbolwerk



foto boven: Op de fiets over de Holtenbroekerdijk
foto onder: Appartementencomplex Geert Groote Dieze-Oost



2. Organisatie, samenwerking, onderzoek, data en monitoring

Beleid en ambities

De gemeente Zwolle, de Zwolse corporaties en de huurdersorganisaties zijn trots op de goede samenwerking zoals die in Zwolle plaatsvindt en willen deze samenwerking de komende jaren voortzetten. De opgaven in Zwolle zijn groot en urgent, maar de partijen zijn ervan overtuigd dat als zij samen de schouders eronder zetten ze de opgaven aankunnen.

De gemeente en de corporaties kennen korte lijnen en ondersteunen elkaar wanneer nodig en mogelijk, maar durven elkaar ook aan te spreken wanneer het niet goed gaat. Huurders worden door de gemeente en corporatie volwaardig betrokken bij en geraadpleegd over het volkshuisvestelijk beleid. Partijen willen de komende periode verkennen of het met name voor de huurdersorganisaties toegevoegde waarde heeft een samenwerkingsovereenkomst te sluiten waarin partijen vastleggen wat zij onderling van elkaar verwachten en hoe zij elkaar daarin kunnen ondersteunen en versterken.

“Samen” betekent ook elkaar betrekken bij relevante onderzoeken, informatie delen, samen de wijk als uitgangspunt nemen voor het realiseren van de opgave. Nog meer dan voorgaande jaren is het gebiedsgericht werken de basis van deze afspraken. Gebiedsvisies en positioneringsstatements zijn hierbij belangrijke instrumenten.

We staan als partijen de komende jaren voor belangrijke opgaven, zoals de verstedelijking van de stad en de energietransitie. Opgaven die vragen om aanpakken en samenwerking die zich kenmerken door experimenten en pilots. We vinden het belangrijk om daarbij van elkaar te leren, en ervaringen met elkaar te delen en vooraf de kaders van elkaar met elkaar te delen.

Om dit te bevorderen en mogelijk te maken, bekijken gemeente en corporaties de mogelijkheid om een gezamenlijk uitvoeringsfonds beschikbaar te stellen ten behoeve van prioritaire thema's in de uitvoering van de jaarschijven.

2.1 Overlegstructuur

Uitvoeringsagenda:

- a. Minimaal tweemaal per jaar, in het voorjaar en in het najaar, vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties over de (uitvoering van) deze prestatieafspraken.
- b. In het bestuurlijk overleg dat plaatsvindt in het voorjaar wordt de uitvoering van de jaarschijf van het voorgaande jaar gemonitord en wordt er gestuurd op een goede uitvoering van de jaarschijf van het betreffende jaar. Deze jaarschijf voor het volgende jaar wordt in het najaar in het bestuurlijk overleg vastgesteld.
- c. Minimaal tweemaal per jaar vindt er bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente en de bestuurders van de drie corporaties. Eens per jaar vindt er een voortgangsgesprek plaats tussen de bestuurder van iedere corporatie en de wethouder van de gemeente Zwolle.
- d. Minimaal eenmaal per jaar vindt er overleg plaats tussen de huurdersorganisaties en de wethouder van de gemeente Zwolle.
- e. De bestuurlijke overleggen worden ambtelijk voorbereid. Hiertoe vindt minstens zesmaal per jaar ambtelijk overleg plaats. Bij de voorbereiding van het bestuurlijk overleg zoals benoemd in afspraak 2.1.a worden de huurdersorganisaties betrokken.
- f. De gemeente plant de afspraken voor de bestuurlijke en de ambtelijke overleggen aan het begin van het jaar voor het gehele jaar.
- g. Eenmaal per jaar, in het tweede kwartaal, organiseren partijen een informatieavond voor raadsleden van de gemeente Zwolle over de (voortgang van) de uitvoering van de prestatieafspraken en actuele thema's die verwant zijn aan de prestatieafspraken. De gemeente neemt hierbij het initiatief.
- h. De stuurgroep Woonruimteverdeling rapporteert ieder kwartaal (via de kwartaalrapportage) aan het ambtelijk overleg over de voortgang van de woonruimteverdeling in relatie tot de prestatieafspraken.
- i. Eenmaal per jaar rapporteert de stuurgroep Woonruimteverdeling aan het Bestuurlijk Overleg over de voortgang van de woonruimteverdeling. De stuurgroep schuift hiervoor aan bij het BO.

2.2 Jaarschijf en monitoring

Uitvoeringsagenda

- a. Jaarlijks worden in een jaarschijf voor het volgende jaar concrete activiteiten en werkzaamheden opgenomen waar de partijen, in het jaar waarop de jaarschijf betrekking heeft, (gezamenlijk) aan zullen werken. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties houden vervolgens in de begroting voor het betreffende jaar qua budget en capaciteit rekening met de activiteiten die worden genoemd in de jaarschijf.
- b. Om een gezamenlijke jaarschijf op te stellen waarbij de activiteiten van zowel de gemeente als de corporaties goed op elkaar afgestemd zijn, wordt ervoor gekozen om de lokale beleidsvrijheid die de Woningwet 2015 biedt, te benutten. Partijen benutten de periode juni tot en met augustus om gezamenlijk een concept van de jaarschijf voor het volgende jaar uit te werken en zien dat als het 'overzicht van voorgenomen activiteiten' dat de corporaties volgens de Woningwet 2015 jaarlijks per 1 juli moeten aanleveren bij de gemeente.
- c. Monitoring van de afspraken vindt plaats in de jaarschijven en in het Bestuurlijke Overleg tussen de gemeente en de corporaties. De wijze van monitoring is in evenwicht voor wat betreft doel van de monitoring (verantwoording afleggen) en de administratieve belasting om dat op de juiste wijze te voldoen.
- d. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties behouden zich het recht voor om, als blijkt dat de dialoog niet tot goede resultaten leidt, terug te vallen op de officiële werkwijze zoals is vastgelegd in de Woningwet 2015, te weten dat iedere corporatie individueel voor 1 juli een 'overzicht van voorgenomen activiteiten' (ook wel 'bod' genoemd), indient bij het college van de gemeente Zwolle en de huurdersbelangenvereniging, op basis waarvan vervolgens prestatieafspraken worden vastgelegd.

Ontwikkelagenda

- e. Bij de monitoring worden de afspraken getypeerd (uitvoering, ontwikkeling of innovatie) en wordt het tijdsbestek van uitvoering benoemd.
- f. Partijen spreken af dat afspraken die in enig jaar zijn uitgevoerd, uit de monitoring kunnen worden gehaald.
- g. Aan het einde van de periode komt er een totaaloverzicht van de behaalde resultaten.
- h. Indien uit de monitoring blijkt dat de afspraken bijgesteld moeten worden, dan kan dit alleen als alle partijen hiermee instemmen.
- i. Indien de tussentijdse bijstelling van afspraken uit deze overeenkomst impact heeft op het bereiken van de in deze prestatieafspraken vastgelegde gezamenlijke ambities, proberen partijen gezamenlijk naar een oplossing

te zoeken om de vastgelegde ambities alsnog te kunnen bereiken.

2.3 Gebiedsgericht samenwerken

Uitvoeringsagenda

- a. Gebiedsgericht werken is voor de gemeente en de corporaties het geografische uitgangspunt voor het uitvoeren van de prestatieafspraken. Het gebiedsgericht werken is van toepassing op alle onderwerpen van de prestatieafspraken, op een aantal vlakken zoals bijvoorbeeld leefbaarheid gebeurt dit al. Het doel is om meerwaarde voor de wijken te creëren door het koppelen van opgaves, bundelen van investeringen en draagvlak creëren bij de bewoners. Gebiedsgericht werken is daarmee het uitgangspunt in alle deelsporen van deze afspraken in de Sterke Groeistad en vernieuwende Woonstad, in de Solidaire leefstad en in de Duurzame Deltastad. Het Positioneringsstatement is hierbij een waardevol instrument, in 3.4. wordt dit instrument verder uitgewerkt.
- b. Partijen hebben hier gezamenlijk al een lange traditie in, zijn partners in de stad en hebben de principes van Natuurlijke Wijkvernieuwing omarmd. Door de omvang en de impact van de opgaven waar partijen voor staan realiseren zij zich dat er een volgende fase van gebiedsgericht samenwerken in gaat.

2.4 Samenwerking bij onderzoek en uitwisseling van data

Ontwikkelagenda

- a. De gemeente en de corporaties nemen deel aan de oversampling van het WoON-onderzoek.
- b. De gemeente en de corporaties doen gezamenlijk onderzoek, waarbij gebruik gemaakt wordt van diverse bronnen zoals het WoON, Buurt voor Buurt en actuele marktinformatie uit de woonruimteverdeling.
- c. De gemeente heeft de "Alliantie SMART Zwolle" opgericht, een initiatief om de stad nog beter laten te functioneren dankzij data en slimme technologie zoals het delen en toepassen van (informatie)technologie en aan het duurzaam oplossen van vraagstukken rond vervoer, gezondheid en veiligheid. DeltaWonen heeft zich bij de Alliantie aangesloten.
- d. De gemeente ontwikkelt de applicatie WoonInzicht, bestaande uit dashboards, kaarten, open data en overige interessante informatie over wonen en woningbouw in Zwolle. De corporaties stellen binnen de grenzen van de AVG data beschikbaar voor het vullen van de applicatie WoonInzicht.
- e. Partijen delen relevante onderzoeken, artikelen en dergelijke met elkaar, waar deze betrekking hebben op de

- onderwerpen van deze prestatieafspraken. Zij brengen jaarlijks in de jaarschijf in kaart welke relevante onderzoeken gepland staan en waar het zin heeft gezamenlijk opdracht te verstrekken en kosten te delen.
- f. Partijen zullen bij een onderling verzoek om uitwisseling van data opereren binnen de grenzen van de AVG waarbij de vragende partij helder maakt waarom de opgevraagde data nodig is, met welk doel en wat met de uitkomsten wordt gedaan. De delende partij zal nagaan of de opgevraagde data door haar verzameld is met éénzelfde doel als het doel waarvoor de data wordt opgevraagd. Indien nodig zullen partijen een verwerkersovereenkomst opstellen.

2.5 Bijzondere omstandigheden

Uitvoeringsagenda

- a. Deze overeenkomst loopt tot en met 31 december 2023. De overeenkomst kan eerder tussentijds beëindigd worden als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen. In beginsel worden voor 1 oktober 2023 nieuwe Prestatieafspraken voor de periode 2024-2027 vastgesteld.
- b. De publiekrechtelijke omgeving van deze overeenkomst leidt tot het voorbehoud dat als de Rijksoverheid of de provinciale overheid haar beleid verandert, dit ook kan betekenen dat de afspraken uit deze overeenkomst moeten worden bijgesteld.
- c. Uitgangspunt bij deze afspraken is redelijkheid en billijkheid jegens elkaar, ook bij gewijzigde omstandigheden. Als één van de betrokken partijen meent dat deze afspraken gevolgen hebben die onredelijk of onbillijk zijn, is deze partij gerechtigd voorstellen te doen aan de andere partijen om deze onredelijkheid/onbillijkheid te voorkomen. Dit geldt ook als er naar mening van één van de partijen sprake is van overmacht, waardoor partijen elkaar in redelijkheid en billijkheid niet aan deze werkafspraken kunnen houden.

foto boven: Stadshagen
foto onder: Weezenlanden



3. Sterke groeistad en vernieuwende woonstad: de voorraad

Beleid en ambities

Zwolle groeit sterk. Als deze trend doorzet, hebben we te maken met een groei die de prognoses ver te boven gaat. Als partners in de stad willen de gemeente en de corporaties dat de sociale voorraad meegroeit met de groei van de stad, zowel in aantal als in woonvormen, zodat Zwolle naast een sterke groeistad en moderne woonstad ook een solidaire woonstad blijft.

De integrale gebiedsvisies, positioneringsstatements of quick scans zijn de basis voor het (sociale) woonprogramma in binnenstedelijke plannen. Steeds meer zijn de gemeente en de corporaties op basis van (eigen) data en onderzoeken zelf in staat de kwalitatieve vraag te definiëren. Daarom zien zij voor de komende periode af van een nieuwe behoefteanalyse/marktanalyse.

In "Zwolle moderne woonstad. De Zwolse aanpak voor een vitale woningmarkt" spreekt de Zwolse woningmarkt, verenigd in het Zwols Concilium, zich uit voor een stad waar iedereen een geschikte woning kan vinden. Voor het aandeel sociale huur in Stadshagen zijn kaders gesteld. Om te borgen dat binnen bestaand stedelijk gebied voldoende sociale huurwoningen worden gerealiseerd, heeft het Concilium een set van spelregels tussen gemeente, marktpartijen en corporaties vastgesteld. Die spelregels willen partijen hier onverkort overnemen.

Het (beperkt) toevoegen van middeldure huurwoningen, de verkoop van huurwoningen als goedkope koopwoningen en het aan de onderkant weer toevoegen van nieuwe betaalbare huurwoningen kunnen bijdragen aan de solidaire woonstad. De Woningwet 2015 biedt slechts beperkte ruimte voor de verhuur van middeldure huurwoningen. In het kader van de evaluatie van de Woningwet wil de minister deze ruimte voor de corporaties vergroten.

3.1 Omvang van de sociale voorraad 2020-2023

Uitvoeringsagenda

- De sociale voorraad zal in de periode 2020-2023 minimaal toenemen met ongeveer 700 woningen. De portefeuillestrategie van deltaWonen gaat uit van een groei met 500 woningen, SWZ wil groeien met 175 woningen en Openbaar Belang wil minimaal gelijk blijven en streeft naar een groei van minimaal 25 woningen. De groei is het verschil tussen nieuwbouw, sloop, verkoop en liberalisatie. Jaarlijks neemt iedere corporatie in de jaarschijf voor het volgende jaar de plannen op die gerealiseerd worden, inclusief een doorkijk naar 2023.

De te verwachten snellere groei van de stad en de gevolgen hiervan voor de (sociale) woningvoorraad bespreken we in paragraaf 3.2.

- In het kader van de afspraken uit de Zwolse Aanpak wordt ieder half jaar de planningslijst van het woningbouwprogramma gezamenlijk geactualiseerd. Het programma sociale huur is daarbinnen een apart onderdeel.
- Uiterlijk in 2021 voegt deltaWonen 110 zelfstandige studentenwoningen toe aan de beschikbare voorraad van studentenhuisvesting in Zwolle.
- Voor 2020 geldt voor sociale huurwoningen een grondprijs van € 125,00 per m² (exclusief BTW). De grondprijzen worden jaarlijks door de gemeente vastgesteld bij de vaststelling van het grondprijzenbeleid. Partijen erkennen de gezamenlijke belangen en willen samen werken aan de opgaven op het gebied van duurzaamheid, circulariteit, kwaliteit en de versnelling van de woningbouw en nemen hier samen verantwoordelijkheid voor. De grondprijs onder een sociale huurwoning is een belangrijk onderdeel van de stichtingskosten. Hogere of lagere grondprijzen hebben direct invloed op de uitwerking van de opgaven van de corporaties. Partijen spreken af de komende periode open en transparant het gesprek aan te gaan over welke factoren de grondprijzen beïnvloeden en in welke mate. Het proces moet leiden tot een evenwichtig voorstel waarin alle partijen zich kunnen vinden.
- Er blijft behoefte aan woningen waar huurders tijdelijk kunnen wonen. De corporaties blijven woningen voor sloop zo lang mogelijk verhuren. In de jaarschijf monitoren partijen de ontwikkeling in de flexibele schil.
- De gemeente inventariseert de behoefte naar extra standplaatsen voor woonwagens in Zwolle. Nadat deze inventarisatie is gedaan gaat de gemeente met de corporaties in gesprek over de uitkomsten. Indien er sprake is van een behoefte naar extra standplaatsen en/of standplaatsen inclusief woonwagen, zullen er op bestuurlijk niveau besluiten genomen moeten worden over onderwerpen zoals hoe, wanneer en wie er in deze behoefte gaat voorzien.

3.2 De groei van de stad tot 2030

Trends en ontwikkelingen laten zien dat Zwolle de komende jaren sterker zal groeien dan de prognoses voorspelde. De plannen zoals genoemd in 3.1 zijn hierop nog niet aangepast. De komende jaren moet dit gebeuren.

Ontwikkelagenda

- a. De partijen streven ernaar om de groei van de sociale huurvoorraad tot 2030 gelijk op te laten gaan met de groei van de totale woningvoorraad in Zwolle. Uitgangspunt is dat 30% van de groei bestaat uit sociale huur en/of goedkope koop.
- b. De gemeente zet zich ervoor in dat voor de corporaties binnen het stedelijk gebied voldoende locaties beschikbaar komen voor sociale huur.
- c. In de Samenwerkingsagenda, verbeteren slagingskansen inclusieve stad maken de gemeente en de corporaties afspraken over het realiseren van voldoende sociale huur in het binnenstedelijk woningbouwprogramma. Deze afspraken maken integraal onderdeel uit van de Prestatieafspraken (zie kader).
- d. De gemeente en de corporaties gaan de komende periode met elkaar in gesprek over de parkeernorm bij de nieuwbouw van sociale huurwoningen en over de mobiliteitseffecten van nieuwbouw.
- e. Bij het uitwerken van de nieuwe woningbouwplannen zijn de drie Zwolse corporaties preferent. Maar de opgave is dusdanig groot dat zij mogelijk met andere corporaties coalities aangaan om te komen tot een invulling van het sociale woningbouwprogramma.
- f. In zijn strategisch voorraadbeleid formuleert iedere corporatie voor de komende tien jaar zijn ambitie met betrekking tot de omvang van zijn sociale voorraad. In de jaarschijven vindt per corporatie de uitwerking en monitoring plaats van de omvang van de sociale voorraad en wordt deze in totaliteit afgezet tegen de groei van de woningvoorraad in Zwolle als geheel. De gemeente en de corporaties gaan met elkaar in gesprek over bijsturing als de groei van de sociale voorraad te sterk afwijkt van de groei van de woningvoorraad van de stad als geheel.

Innovatieagenda

- g. Met het toevoegen van middeldure huurwoningen kunnen de corporaties bijdragen aan betaalbaar wonen voor de middeninkomens. De minister wil de wettelijke ruimte voor corporaties voor het toevoegen van middeldure huurwoningen vergroten. De corporaties willen die ruimte verkennen, om een beperkt aantal woningen in dit segment toe te voegen. Het realiseren van middeldure huurwoningen kan ook een maatregel zijn om huurders die scheefwonen de mogelijkheid te bieden om te verhuizen, om zo de doorstroming te bevorderen.

Zeven basisregels voor samenwerking aan een inclusieve stad en voldoende sociale woningbouw.

1. De regels gelden in het samenspel tussen partijen ongeacht of je wel of geen lid bent van het Concilium. De gemeente zet haar instrumentarium om alle partijen die woningbouw in Zwolle realiseren te committeren aan de opgave om mee te werken aan een inclusieve stad, en voldoende sociale woningbouw toe te voegen.
2. Gemeente en marktpartijen spreken af dat corporaties aan bij gebiedsaanpak standaard aan tafel zitten. Gemeente stuurt hierop. Deze afspraak maakt het mogelijk gezamenlijk de analyse en afwegingen te maken die nodig zijn om enerzijds het stedelijk woningbouwprogramma te realiseren, en daarnaast te kijken wat de wijk en het gebied nodig hebben om toekomstbestendig te blijven. In veel gevallen hebben de corporaties bezit in de bestaande wijken, en zij hebben op portefeuillen- en wijkniveau een strategie met de woningen. Door transparantie hierover ontstaan ook nieuwe mogelijkheden zoals uitruiling van complexen etc. Dat maakt verdere versterking van de mix in bestaande wijken mogelijk.
3. Het is niet effectief en ook niet altijd logisch of noodzakelijk dat de Zwolse corporaties met zijn 3-en om tafel zitten. Corporaties spreken onderling af welke corporatie in de betreffende gebiedsontwikkeling het sociale programma en de positie van de corporaties vertegenwoordigt. Deze deelname is niet vrijblijvend. De corporaties hebben voldoende menskracht en investeringskracht beschikbaar om invulling te geven.
4. In iedere gebiedsontwikkeling is de omgekeerde bewijslast uitgangspunt van de sturing van de gemeente. Realisatie van een programma van 30-40-30 is uitgangspunt. Als dat niet mogelijk is, moet het aantoonbaar bewezen worden door de initiatiefnemer –breder dan alleen financiën en/of financiële haalbaarheid. We zien daarbij dat juist door te komen tot een gebiedsaanpak die breder gaat dan het individuele woningbouwplan het mogelijk is om te komen tot afspraken die de haalbaarheid vergroten. Door dwarsverbanden te leggen, de 'taart groter te maken' etc. Dit gebeurt veelal in het samenspel tussen marktpartijen en corporaties.

5. Bij kleine, losse projecten (minder dan 30 woningen) maakt de gemeente expliciet de afweging om te kijken of realisatie van sociale huur binnen het initiatief gewenst is voor een gemixt woonprogramma.
6. Goede monitoring van het woningbouwprogramma is cruciaal om deze sturing vorm en inhoud te geven. Tot op het niveau van eigendomssituatie (koop/ huur), typologieën en prijssegmenten. Gemeente en corporaties en marktpartijen (Concilium) spreken af om minimaal jaarlijks de strategische monitoring te bewaken. Ook op bestuurlijk niveau. Is er voldoende programma gepland, en is de voortgang in realisatie voldoende?
7. Gemeente en corporaties verankeren deze afspraken in de prestatieafspraken die zij met elkaar maken. Periodiek worden de afspraken geëvalueerd, en wordt bezien of er op binnenstedelijke ontwikkelingen voldoende locaties beschikbaar komen voor sociale huur.

3.3 Onttrekking van woningen**Uitvoeringsagenda**

- a. De corporaties stellen de gemeente en de huurdersorganisaties op de hoogte wanneer zij hun verkoopselectie willen uitbreiden met het verzoek daar een zienswijze/ advies op uit te brengen.
- b. Bij voorgenomen sloop gelden de volgende regels:
 - Op het moment dat een corporatie over gaat tot het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek dat voorafgaat aan een eventueel sloopbesluit, stelt de corporatie de gemeente en de huurdersorganisatie hier –eventueel vertrouwelijk- van op de hoogte.
 - Bij voorkeur vindt een haalbaarheidsonderzoek, dat voorafgaat aan een eventueel sloopbesluit, plaats op basis van een gezamenlijke visie op de wijk.
 - De corporaties hanteren de volgende indicatoren in het haalbaarheidsonderzoek dat voorafgaat aan een eventueel sloopbesluit: bouwtechnisch/ energetisch, marktvraag (te bepalen op basis van onder andere verhuurbaarheid en mutatiegraad), financiële noodzaak, de woonomgeving en leefbaarheid.
 - In het haalbaarheidsonderzoek wordt ook de wens van de zittende huurders meegewogen.

Ontwikkelagenda

- c. De gemeente en de corporaties spreken af dat de corporaties nieuwbouwwoningen die zij ontwikkelen binnen bestaand stedelijk gebied, op grond verkregen van de gemeente, niet binnen 15 jaar verkopen. In uitleggebieden is deze termijn 10 jaar.

3.4 Gebiedsontwikkeling**Ontwikkelagenda**

- a. De druk op de sociale huur blijft onverminderd groot en daarmee ook de noodzaak en urgentie woningen aan de voorraad toe te voegen. Partijen willen de komende periode de opgave gebiedsgericht gaan invullen en activeren. Partijen spreken af maximaal in te zetten op procesversnelling bij de ontwikkeling en realisatie van nieuwe sociale huurwoningen.
- b. Partijen spreken af het Positioneringsstatement te hanteren als toetsingskader voor de planontwikkeling in de wijk waarop het betrekking heeft.
- c. Partijen werken verder aan de Positioneringsstatements per wijk en bepalen in de Jaarschijf wanneer en voor welke wijk een Positioneringsstatement wordt gemaakt. De Omgevingsvisie van de gemeente Zwolle geeft richting aan de prioritering van de gebieden/wijken.
- d. Wanneer in een wijk nog geen Positioneringsstatement is gemaakt, terwijl de gemeente en/of de corporaties voor de wijk wel belangrijke ontwikkelingen voorzien, spreken partijen af eerst een quick scan van de wijk te maken om toch richting te geven aan de plannen die in de wijk op de agenda staan.
- e. Bij (nieuwe) woonopgaven in de wijk betreft de gemeente altijd de corporatie als vaste partner in de stad. Voor de borging en uitwerking van de sociale nieuwbouw zijn de gebiedsvisie, het Positioneringsstatement of de quick scan van de wijk het uitgangspunt. Ook de huurdersorganisaties worden hierbij betrokken.

foto boven: Holtenbroek
foto onder: Holtenbroek



4. Solidaire leefstad

Beleid en ambities

Zwolle wil een sterke groeistad en een moderne woonstad zijn, maar ook een solidaire leefstad waar iedereen een geschikte woning kan vinden. Zwolle groeit op dit moment zo sterk dat door de krapte op de woningmarkt de solidaire leefstad onder druk staat. Een eerlijke verdeling van de schaarse woonruimte, betaalbare huren, leefbare wijken en goed wonen voor huishoudens met een zorgbehoefte zijn wezenlijke onderdelen van de solidaire en inclusieve stad. De gemeente en de corporaties hebben hierin een maatschappelijke en publieke taak.

Bij de woonruimteverdeling werken de corporaties met een gezamenlijk verdeelsysteem. De gemeente en de corporaties willen het bereik van het woonruimteverdeelsysteem vergroten. Door meer gemeenten uit de regio toe te voegen, vergroot je het aanbod voor de woningzoekenden. Ook is er behoefte aan meer flexibiliteit/maatwerk in het systeem van de Woningzoeker zodat corporaties door een meer gerichte toewijzing doorstroming kunnen bevorderen en een te grote clustering van groepen kunnen voorkomen.

De afgelopen jaren hebben de gemeente en de corporaties ingezet op betaalbaarheid van het wonen. Voor de corporaties is het individuele huurbeleid (onder andere het passend toewijzen en de jaarlijkse huurverhoging) de belangrijkste bijdrage aan de betaalbaarheid. Voor de gemeente zijn dit de maatregelen voor inkomensondersteuning. Ondanks deze maatregelen kunnen huurders nog steeds in de financiële problemen komen. Doel in het kader van deze Prestatieafspraken is te voorkomen dat huishoudens de huur niet meer (kunnen) betalen en uiteindelijk hun huurwoning moeten verlaten.

Solidaire leefstad staat ook voor leefbare wijken. De gemeente en de corporaties willen zich inzetten om de leefbaarheid in de wijken en buurten van Zwolle te verbeteren. Bij leefbaarheid gaat het om het samenspel tussen de fysieke kwaliteit, de sociale kenmerken en de veiligheid van de woonomgeving. Deze prestatieafspraken richten zich op het terrein van het wonen. Het investeren in leefbaarheid is voor de corporaties aan strikte regels is gebonden.

De corporaties voelen zich verantwoordelijk voor huurders met een zorgbehoefte die in staat zijn om zelfstandig te wonen.

4.1 Woonruimteverdeling

Uitvoeringsagenda

- In Zwolle geldt de afspraak van een gezamenlijk woonruimteverdelingssysteem voor de woningen van de corporaties, tot wederopzegging.
- De stuurgroep woonruimteverdeling zorgt voor het functioneren van het systeem en stuurt op gezamenlijke afspraken over de woonruimteverdeling. Partijen maken in de jaarschijf nadere afspraken over de positie van de stuurgroep en de rol van de gemeente daarin, in de context van de gehele bestuurlijke structuur gemeente, corporaties en huurdersorganisaties.
- De stuurgroep stuurt op basis van het afwegingskader op een eerlijke verdeling van de woonruimten aan sociale huur over de bemiddelings-, spoed- en wensmodule. Het afwegingskader wordt jaarlijks gemonitord en zo nodig bijgesteld. De stuurgroep doet hiervoor het voorstel. Het afwegingskader wordt bestuurlijk vastgesteld. Het huidige afwegingskader is vastgesteld in december 2018. Bij het toewijzen van woningen geldt het passend toewijzen. De afspraak is dat de slaagkans voor woningzoekenden met een inkomen zowel boven als onder de aftoppingsgrens ongeveer even groot is. De corporaties zorgen daarvoor door te zorgen voor een evenredig aanbod aan woningen voor beide groepen. In de kwartaalrapportage wordt de slaagkans per doelgroep gemonitord.
- De corporaties leveren in bijzondere gevallen maatwerk voor huishoudens die door omstandigheden een ander inkomen hebben dan bij de toegewezen huurwoning past.

Ontwikkelagenda

- Partijen vinden het wenselijk de regio voor de woonruimteverdeling te vergroten en gaan de komende periode met gemeenten en corporaties in gesprek, waarvan het in de rede ligt dat zij zich aansluiten bij de regio voor de woonruimteverdeling. Door het bereik van de woonruimteverdeling te vergroten wordt het aanbod voor woningzoekenden groter, zijn er meer mogelijkheden voor doorstroming en kan de druk op de markt afnemen. In de jaarschijf werken partijen de strategie uit om tot vergroting van de regio voor de woonruimteverdeling te komen.
- Partijen willen in de komende periode een brede discussie voeren over wachttijden en slagingskansen met het doel een antwoord te formuleren op de vraag naar een

aanvaardbare druk op de sociale huur. In de jaarschijf werken partijen daar een proces voor uit.

Innovatieagenda

- g. Experimenteeruimte woonruimteverdeling.
- Partijen willen meer flexibiliteit in het woonruimteverdelingsysteem aanbrengen om doorstroom te kunnen bevorderen, zoals bijvoorbeeld meeneemhuur en scheefhuur, dan wel ongewenste concentratie van doelgroepen voorkomen. Daarnaast hebben partijen de ambitie om de schaarste op de woningmarkt zowel kwantitatief als kwalitatief goed te blijven verdelen. Daarbij zoeken ze naar nieuwe oplossingen in het matchen van vraag en aanbod, juist als de omstandigheden door bijvoorbeeld veranderende wet- en regelgeving daarom vragen. Het doel is om onder meer (niet uitpuittend) leefbaarheid en passendheid (op onder meer inkomen, leefstijl en gezinssamenstelling) te verbeteren. Partijen spreken het volgende af:
- Er is ruimte om actief te experimenteren met het verdelen van woningen waarbij ook kan worden afgeweken van het huidige beleid voor de woonruimteverdeling.
 - De corporatie die substantiële experimenten uitvoert is daarover transparant naar de andere corporaties en gemeente.
 - Gedurende en na afloop van zo'n experiment zal binnen de stuurgroep woonruimteverdeling de conclusies uit de evaluatie worden besproken.

Uitgangspunten zijn

- Elke afzonderlijke corporatie blijft conform afwegingskader zijn aandeel leveren in het huisvesten van de diverse doelgroepen.
- De experimenten mogen niet leiden tot aantoonbare grote onaanvaardbare negatieve gevolgen voor de andere corporaties.

4.2 Betaalbaarheid

Uitvoeringsagenda

- a. Het huurbeleid is de belangrijkste bijdrage van corporaties aan de betaalbaarheid. De Zwolse corporaties committeren zich aan het Sociaal Huurakkoord tussen Aedes en de Woonbond en passen de afspraken uit dat akkoord, voor zover vervat in de wet, toe in het overleg met de huurdersverenigingen over het huurbeleid en de jaarlijkse huurverhoging. Dit zijn afspraken op individueel niveau tussen de corporatie en haar huurdersbelangenvereniging.
- b. De gemeente en de corporaties hebben afgesproken dat de opbrengsten die voortvloeien uit de hogere huren als

- gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging zullen worden ingezet ten behoeve van de betaalbaarheid, beschikbaarheid en/of kwaliteit van woningen.
- c. Partijen spannen zich tot het uiterste in om uitzettingen van huurders te voorkomen. Partijen gaan als alternatief voor het Woonlastenfonds regelingen voor inkomensondersteuning zoveel mogelijk bij elkaar brengen, optimaliseren en waar mogelijk aanvullen tot een samenhangend pakket dat bijdraagt aan het voorkomen van huurschulden bij huurders van sociale huurwoningen.
 - d. De gemeente Zwolle maakt inkomensregelingen voor huishoudens met de laagste inkomens zo toegankelijk en duidelijk mogelijk. De corporaties bespreken hun signalen vroegtijdig met de huurders en verbinden ze met het SWT. De gemeente en de corporaties communiceren de bestaande regelingen helder en duidelijk naar de huurders.
 - e. Partijen delen hun ervaringen op het gebied van betaalbaarheidsmaatregelen met elkaar, hiervoor wordt een nieuwe overlegstructuur in het leven geroepen waarbij zowel armoede, schulden als inkomen bij elkaar komen.

4.3 Leefbaarheid

Uitvoeringsagenda

- a. De gemeente heeft de regie op het gebied van leefbaarheid in de stad. Ieder stadsdeel heeft een Sociale Wijkteam dat informatie, advies of ondersteuning biedt aan inwoners met vragen over of problemen met hun persoonlijke situatie. Sociale Wijkteams werken samen met verschillende organisaties en hulpverleners in de wijk, corporaties zijn ook gesprekspartner. Corporatie en SWT zijn onderdeel van elkaars netwerk en hebben overlap in hun doelgroep.
- Daarnaast bestaat per stadsdeel het gemeentelijk Wijkmanagement dat belast is met het bewaken van de leefbaarheid in de openbare ruimte van wijken en buurten en met het aanpakken van overlast, samen met haar partners. De corporaties maken deel uit van de structuren van het Wijkmanagement.
- b. De corporaties zetten zich in voor de fysieke kwaliteit van woningen, de directe woonomgeving van hun huurders (schoon, heel en veilig) en het zorgdragen voor ongestoord woongenot van de eigen huurders. Dit is binnen het wettelijk kader zoals is vastgelegd in de Woningwet 2015 en het bijbehorende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. Dat betekent dat de uitgaven van de corporaties aan leefbaarheid gekoppeld moeten zijn aan het eigen bezit en dat de corporaties niet meer dan €129,13 per sociale verhuureenheid per jaar mogen uitgeven aan leefbaarheid (prijspeil 2018).

- Indien een corporatie meer wil inzetten dan deze basisnorm, dan moet de betreffende corporatie in de jaarschijf aangeven en duidelijk omschrijven om welk bedrag het gaat, welke activiteiten en met welk doel.
- c. Voor de inzet op het vlak van leefbaarheid hebben de gemeente en de corporaties, naast wat wettelijk bepaald is in de Woningwet 2015 en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting, de volgende kaders afgesproken:
 - Bij de inzet is de focus gericht op wijken, buurten en complexen waar de leefbaarheid onder druk staat;
 - In wijken die zijn benoemd als aandachtswijken werken de gemeente en de corporaties op het vlak van leefbaarheid intensief samen, eventueel met andere betrokken partijen;
 - De inzet moet gedragen zijn door de bewoners en moet bij voorkeur plaatsvinden op verzoek van de bewoners;
 - De corporaties beoordelen bewonersinitiatieven vanuit het collectieve belang van de huurders;
 - Bij problematiek achter de voordeur, die niet direct gerelateerd is aan de relatie huurder-verhuurder, hebben de corporaties als onderdeel van de keten een signalerende en verbindende functie naar (zorg)instellingen, sociale wijkteams, sociale raadslieden en de gemeente. De corporaties helpen daarmee de partners op het sociale vlak om signalen op te sporen en te handelen op het moment dat zich signalen voordoen. En visa versa: de gemeente informeert de corporaties indien nodig.
 - Bij het realiseren van maatschappelijk vastgoed past een terughoudende rol van de corporaties. Dit sluit echter niet uit dat in bijzondere situaties hierop een uitzondering kan worden gemaakt.
 - d. Voordat inzet gepleegd wordt op het vlak van leefbaarheid in een wijk of buurt door de corporaties en eventueel de gemeente, wordt zo goed mogelijk bepaald wat de inzet zal opleveren voor de (bewoners in) de wijk of buurt. Jaarlijks worden in de Jaarschijf voor het volgende jaar concrete werkzaamheden, activiteiten en projecten op het vlak van leefbaarheid opgenomen die de corporaties (eventueel gezamenlijk met de gemeente) zullen uitvoeren in het betreffende jaar.

4.4 Wonen en zorg

Partijen streven naar een inclusieve samenleving waar mensen wonen op een plek die bij hen past in harmonie met de omgeving zodat zij een waardevol eigen bestaan kunnen leven. Daarbij wordt rekening gehouden met de huidige bewoners van de stad. De uitwerking van de opgave wonen en zorg verschilt sterk per doelgroep.

Ontwikkelagenda

- a. De corporaties en gemeente herijken hun gemeenschappelijke visie op Wonen en Zorg op basis van actuele ervaringen en ontwikkelingen. Hierbij wordt ook het huidige spreidingsbeleid van voorzieningen geëvalueerd en zoeken de gemeente en de corporaties per wijk het juiste evenwicht in de spreiding/clustering van huisvesting in voorzieningen voor bijzondere doelgroepen.
- b. Bij nieuwe initiatieven van de corporaties voor bijzondere doelgroepen in voorzieningen wordt het protocol "Welkom in mijn wijk" gevolgd. Gedachte bij dit protocol is dat bewoners bij nieuwe initiatieven niet voor een voldongen feit worden geplaatst, maar dat er een gesprek met de buurt plaatsvindt waarin duidelijk wordt welke zorgen leven onder de huidige bewoners om rekening mee te houden.
- c. De gemeente en de corporaties spannen zich, samen met de betreffende zorginstelling(en), in om eventuele overlast veroorzaakt door cliënten adequaat aan te pakken.
- d. De Opgavetafel Langer thuis levert een ouderenindex op voor de corporatie voor diens (voorraad) beleid wonen en zorg, met "gewoon wonen" als uitgangspunt.
- e. Bij alle nieuwbouwprojecten zullen partijen tijdig, doch in ieder geval vanaf de ontwerpfase, met elkaar in overleg treden om te komen tot de gewenste/ benodigde (levensloopbestendige) woningen en woongebouwen in een geschikte woonomgeving, Uitgangspunt hierbij is dat in de toekomst WMO-kosten kunnen worden voorkomen.

Innovatieagenda

- f. De corporaties willen experimenteren met nieuwe woonvormen voor huishoudens met een zorgbehoefte. In de jaarschijven concretiseren zij hun plannen.
- g. De gemeente en de corporaties delen de ervaringen en uitkomsten van zowel nieuwe als bestaande woonvormen, teneinde te komen tot een gezamenlijke kijk op deze (nieuwe) woonvormen.
- h. De gemeente en de corporaties verzamelen data en voegen deze samen op het gebied van bijvoorbeeld leefstijlen, spreiding van doelgroepen en doorstroming.
- i. In juli 2019 is gestart met een pilot omtrent een nieuwe werkwijze rond de uitstroom uit zorginstellingen via de Woningzoeker. Gedurende de pilot vindt er contact plaats tussen de zorgpartijen, woningcorporaties en gemeente over het verloop van de pilot. Ieder half jaar vindt er een tussenevaluatie plaats. In 2021 vindt er een eindevaluatie plaats van de nieuwe werkwijze rondom de uitstroom uit zorginstellingen en zal bepaald worden of deze werkwijze (al dan niet in aangepaste vorm) gecontinueerd wordt.

4.5 De Herberg

In Zwolle fungeert "De Herberg" als maatschappelijke opvang voor de regio. In 2019 is gekeken naar de rol en positie van De Herberg. De conclusie is dat De Herberg nog steeds een belangrijke functie heeft in de Zwolse samenleving en dat er, mede door maatschappelijke ontwikkelingen, een verandering van de doelgroep heeft plaatsgevonden. Deze "verkleuring" vraagt om intensievere samenwerking om zo instroom en uitstroom beter te laten verlopen. Daarnaast is er per 1 januari 2020 een nieuwe samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen het RIBW en de corporaties waarin de afspraken over de samenwerking zijn vastgelegd.

In de nieuwe overeenkomst is de bijdrage van de corporaties beperkt tot de kerntaak, het bieden van (sociale) huisvesting. Dit is conform de nieuwe woningwet.

Uitvoeringsagenda

- a. Voor de periode 1 jan 2020 – 31 dec 2023 geldt de "samenwerkingsovereenkomst woningcorporaties en RIBW inzake De Herberg". In deze overeenkomst zijn de rechten en verplichtingen van het RIBW en de corporaties ten aanzien van de Herberg vastgelegd
 - b. De betrokkenheid en expertise van de betrokken partijen in de regio is in de doorontwikkeling van daklozenopvang van essentieel belang. De regiogemeenten nemen het initiatief om deze doorontwikkeling vorm en inhoud te geven. De corporaties zullen bijdragen met een afvaardiging aan dit initiatief.
- De zorg aan de daklozen begint immers al voordat ze zich bij De Herberg voor opvang melden en eindigt niet bij de uitstroom. Daarom is het van groot belang dat de verschillende vormen van hulpaanbod op de verschillende leefgebieden op elkaar aansluiten en logische / soepele stappen zijn voor deze doelgroep.

4.6 Kadera

Kadera zorgt voor opvang van vrouwen en mannen en hun kinderen die te maken hebben met huiselijk geweld. De Zwolse corporaties en een aantal regiocorporaties vinden de aanpak van huiselijk geweld een belangrijk maatschappelijk thema en zien een rol voor zich weggelegd als het gaat om huisvesting van crisisopvang en noodbedden, zolang daar niet op een andere wijze in voorzien kan worden. Kadera en de corporaties hebben 2018 gebruikt om de toekomstvisie van Kadera helder te krijgen. Daarna hebben zij samenwerkingsovereenkomst gesloten voor de periode 2019-2023.

Uitvoeringsagenda

- a. Voor de periode 1 januari 2019 – 31 december 2023 geldt de samenwerkingsovereenkomst woningcorporaties en Kadera. In deze overeenkomst zijn de rechten en verplichtingen van de corporaties en Kadera ten aanzien van de opvang vastgelegd.

foto boven: De Steiger, semipermanente woningen op Oosterenk

foto onder: Met de bakfiets in gesprek met de huurders



foto boven: Sociale huur in Weezenlanden-Noord

foto onder: Dieze West, o.a. de verbouwde Hobbemaschool met 22 appartementen



5. Duurzame deltastad

Beleid en ambities

Het Klimaatakkoord heeft een enorme boost gegeven aan het duurzaamheidsbeleid. Was vier jaar geleden het hoofdstuk Duurzaamheid vooral gericht op energie labels, nu staan drie samenhangende thema's centraal: klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit (af te korten als KEC). Het Klimaatakkoord heeft het jaar 2050 als horizon, ver weg, maar wel met een grootse doelstelling. Maatschappelijk is er een breed commitment om op het gebied van KEC grote stappen vooruit te maken.

Zowel de gemeenten als de corporaties hebben binnen de eigen geledingen convenanten/afspraken gemaakt. Zo hebben de corporaties in Aedes verband de ambitie vastgelegd dat alle corporatiewoningen in 2050 CO₂ neutraal te zijn. Binnen de lange termijn ambitie ontwikkelen de Zwolse corporaties hun trajecten om de nieuwe en bestaande voorraad op het CO₂ neutrale niveau te krijgen. Gemeente Zwolle is (mede in VNG/Regio verband) druk bezig met het ontwikkelen van een strategie om de stad klimaatadaptief te maken, met het opstellen van een energie- en warmtegids en een visie op de circulaire economie. De grote opgaven voor de komende 30 jaar is de transformatie naar een klimaatbestendige stad en energieneutrale woningen en wijken en naar een circulaire economie. De grootste uitdaging daarbij ligt in de bestaande stad. De corporaties zetten de komende vier jaar in op het verder verduurzamen van hun woningen. Daarbij nemen ze geen maatregelen die een energieneutrale voorraad op termijn in de weg staan. De gemeente voert een bestendige regie voor wat betreft klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit.

Dit alles betekent dat de afspraken in dit hoofdstuk vooral gericht zijn op Ontwikkeling.

5.1 De energietransitie

Uitvoeringsagenda

- De ambities van de corporaties voor de komende vier jaar zijn als volgt (uitgaande van de berekeningssystematiek 2019):

Openbaar Belang Zwolle

Is op weg de CO₂-reductie doelstelling van 49% in 2030 te realiseren. Hiervoor pakt Openbaar Belang complexen op een natuurlijk moment aan. Grote onderhoudswerkzaamheden worden uitgebreid naar (energetische) verbetering zodat op termijn geen labels D en minder meer voorkomen. Openbaar Belang werkt

de komende vier jaar aan zeven complexen/350 woningen. Bij vervangingsvraagstukken met betrekking tot collectieve installaties onderzoekt Openbaar Belang de mogelijkheden van een warmtenet of een elektrische oplossing. Bij de ontwikkeling van nieuwbouw maakt Openbaar Belang uitsluitend toekomstbestendige keuzes die passen in de route naar CO₂-neutraliteit.

DeltaWonen

Hanteert de volgende maatregelen die leiden tot CO₂-neutrale woningen:

1. Maximaal isoleren binnen de bestaande schil/warmtevraag reductie;
2. Extra isoleren bovenop bestaande schil, aanpak buiten de schil;
3. Installatietechnische maatregelen voor opwek van elektra en warmte zoals zonnepanelen, lage temperatuur verwarming;
4. Opwekken resterende energiebehoefte. Er ontstaat een CO₂ neutrale woning.

In de periode 2020-2030 focust deltaWonen zich vooral op isolatiemaatregelen en warmtevraag reductie in de verwachting dat door innovatie technologische ontwikkelingen installaties nog beter en goedkoper worden. DeltaWonen verduurzaamt circa 300 woningen per jaar waarvan 90% met maatregel 1 of 2 en 10% met maatregel 3 of 4. Het bezit van deltaWonen voldoet verder aan de (vorige) prestatieafpraak dat in 2020 het hele bezit gemiddeld label B heeft.

SWZ

In lijn met het Klimaatakkoord is de woningvoorraad tussen 2040 en 2050 CO₂ neutraal. Eind 2020 is de woningvoorraad gemiddeld label B. In 2023 is de woningvoorraad gemiddeld op label A. Belangrijkste doel is naast de CO₂-reductie de besparing voor de huurders. De komende jaren worden complexmatig vooral maatregelen genomen in de bestaande schil door het maximaal isoleren van deze schil (dak, vloer, kozijnen en glas). Daarbij gaat het om no regret maatregelen richting CO₂neutraal.

Ook worden jaarlijks op 100 tot 150 woningen zonnepanelen geplaatst. In Holtenbroek anticipeert SWZ op de komst van een warmtenet met geothermie als bron door bij renovatie in Holtenbroek 3 een collectieve installatie aan te leggen die hiervoor plug en play is. Bekeken wordt of de nieuwe collectieve installatie al aangelegd

kan worden met een deel van het warmtenet en een pelletkachel als duurzame transitiebron. De woningen worden hierdoor gasloos en CO₂neutraal. Bij de ontwikkeling van nieuwbouw wordt gestreefd naar CO₂neutraal.

- b. Jaarlijks wordt in de jaarschijf voor het volgende jaar per corporatie opgenomen welke concrete energieverbeteringsprojecten in het betreffende jaar zullen worden uitgevoerd door de corporaties.
- c. Gedurende de looptijd wordt jaarlijks gemonitord op de Energie-index.
- d. De gemeente, de corporaties en de huurdersorganisaties willen zich gedurende de looptijd van deze prestatieafspraken extra inzetten op het bevorderen van energiebewustzijn van bewoners. Iedere partij neemt hier haar verantwoordelijkheid. Jaarlijks wordt in de jaarschijf opgenomen welke acties het komende jaar genomen worden op dit gebied.

Ontwikkelagenda

- e. Er zijn grofweg drie warmtesystemen: elektriciteitsnetten, gasnetten en warmtenetten, welke gevoed kunnen worden met duurzame bronnen. Gemeente zet in op een robuust energiesysteem dat flexibel, adaptief en betaalbaar is. De komende jaren zijn nodig voor het ontwikkelen van een toekomstbestendig warmtenet gevoed met lokale duurzame bronnen.
- f. De gemeente stelt een Warmtegids vast waarin zij aangeeft hoe Zwolle aardgasvrij te kunnen maken. Om te komen tot de Warmtegids is de Warmteverkenning gemaakt. Deze geeft een richting voor toepassing van warmtesystemen op basis van een maatschappelijke kosten- en batenanalyse vanuit het vastgoed.
- g. De strategie en koers van de corporaties voor wat betreft de energietransitie wordt afgestemd op de Warmtegids Zwolle. In "Berkum Energie Neutraal" werken gemeente en deltaWonen gezamenlijk verder aan plannen binnen de afgesproken kaders. In Holtenbroek werken gemeente en SWZ samen aan de ontwikkeling van een warmtenet. Samen met gemeente werken de corporaties verder de warmtevisie uit voor het gebied De Tippe in Stadshagen en de warmteplannen Aa-Landen en Holtenbroek.
- h. De gemeente en de corporaties werken de samenwerking met en in Transform uit met het doel om kennis van Transform in te zetten voor de uitwerking van de warmtegids Zwolle en de doelstellingen van de corporaties.

Innovatieagenda

- i. De corporaties reserveren middelen om te kunnen innoveren, bijvoorbeeld met installaties zoals in de Proeftuin

Berkum. DeltaWonen gaat innoveren op het gebied van hernieuwbare warmtebronnen, wellicht met een proeftuin met waterstof toepassingen op woning/wijkniveau. SWZ anticipeert al op de komst van een warmtenet in Holtenbroek.

5.2 De klimaatadaptatie

Uitvoeringsagenda

- a. De gemeente Zwolle wil inwoners, bedrijven, corporaties, scholen, zorg en andere partijen in de stad informeren, activeren, adviseren en ondersteunen zich aan te passen aan het nieuwe klimaat. Ieder heeft daarbij zijn eigen verantwoordelijkheid en route. De gemeente stimuleert dat partijen samenwerken, samen leren en samen ontwikkelen. De gemeente Zwolle stelt een Klimaatadaptatiestrategie vast en voert de regie over alle partijen en inwoners om te komen tot een klimaatbestendige stad.

Ontwikkelagenda

- b. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt de beschikbare informatie over klimaatadaptatie voor de gebieden gebruikt en waar nodig adaptieve maatregelen meegenomen bij de ontwikkeling.
- c. De gemeente stelt haar kennis en expertise beschikbaar op het gebied van klimaatadaptatie en denkt mee over oplossingen in de projecten.
- d. De komende jaren gaat de gemeente samen met stakeholders een kansenkaarten maken om meer duidelijkheid te krijgen over effectieve klimaatmaatregelen in gebieden. Daarbij wordt ook onderzocht op welke wijze ontwikkelingen kunnen bijdragen aan een groenblauw-netwerk.
- e. De gemeente onderzoekt en voert uit op welke wijze regelgeving kan worden ingezet om klimaat robuust bouwen kan worden bevorderd.

5.3 Circulariteit

Ontwikkelagenda

- a. De gemeente Zwolle wil bijdragen aan de landelijke ambitie Circulaire economie:
 - 100% circulair in 2050
 - 50% minder gebruik van de primaire grondstoffen in 2030.
 De gemeente richt zich primair op de doelstelling 2030.
- b. Circulair bouwen is sterk in ontwikkeling en veranderd snel. Nieuwe kennis wordt vrijwel dagelijks opgedaan. Experimenteren en leren van elkaar staan daarbij centraal, zeker gezien de verwachting dat de prijzen voor bouw en grondstoffen zullen blijven stijgen. Voor de ko-

mende periode spreken de gemeente en de corporaties af actief te experimenteren en ervaringen te delen om van daaruit een visie te ontwikkelen op circulair bouwen.

Bijlage 1: Begrippen en definities

Partijen	Dit zijn de gemeente Zwolle, de woningcorporaties deltaWonen, Openbaar Belang en SWZ en de lokale huurdersorganisaties Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen, Centrale Huurdersraad Openbaar Belang en De Woonkoepel (SWZ). In een aantal gevallen slaat het woord partijen op anderen dan bovengenoemde. Dit blijkt dan uit de context van de tekst.	
De gemeente	De gemeente Zwolle.	
De corporaties	deltaWonen, Openbaar Belang en SWZ.	
De huurdersorganisaties	Stichting Centrale Bewonersraad deltaWonen, Centrale Huurdersraad Openbaar Belang en De Woonkoepel (SWZ)	
Passend toewijzen	Huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens moeten in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen Corporaties zijn daartoe verplicht in ten minste 95 procent van de gevallen. Ze hebben een marge van 5 procent voor uitzonderingssituaties.	
Sociale huur	Woningen met een huurprijs tot en met € 720,42	
Aftoppingsgrenzen	Een- of tweepersoonshuishouden € 607,46 Drie- of meerpersoonshuishouden € 651,03	
Inkomensgrenzen sociale huur	Huurtoeslaggrens 1-persoonshuishouden	€ 22.700
	Huurtoeslaggrens 2-of meerpersoonshuishouden	€ 30.825
	Inkomensgrens primaire doelgroep	€ 38.035
	Inkomensgrens secundaire doelgroep	€ 42.436
Middeldure huur	Woningen met een huurprijs tussen € 720,43 en € 1000	
Bijzondere doelgroepen	Hieronder verstaan we onder andere: <ul style="list-style-type: none"> • Mensen met een WMO-indicatie • Mensen met een zorgindicatie • Maatschappelijke opvang, zoals bijvoorbeeld Leger des Heils, Limor, Kadera en Herberg. • Beschermd of begeleid wonen zoals bijvoorbeeld RIBW, Frion, JP vd Bentstichting en Dimence • Statushouders • (Buitenlandse) studenten 	

Bedragen zijn prijspeil 1 januari 2019

