voorstel

Zwolle

Raadsbrief

Datum 20 oktober 2024

Onderwerp	**Verder met ‘Hogenkamp kiest… voor de Toekomst’**
Versienummer	1.0
Portefeuillehouder	Arjan Spaans

Samenvatting
In een gedeelte van de wijk Dieze-Oost, de Hogenkamp, hebben bewoners en eigenaren, onder aanvoering van WIJBedrijf Dieze, het afgelopen jaar gewerkt aan het project ‘Hogenkamp kiest… voor de toekomst!’. Hoewel de Energietransitie de aanleiding was, is het project al snel verbreed naar andere thema's die minstens zo relevant zijn en te maken hebben met wonen en leefbaarheid nu en in de toekomst. Het kan niet zonder elkaar. Integraliteit dus als noodzaak.

Het resultaat van deze fase is het document: ‘Hogenkamp kiest…. voor de toekomst’, de basis voor het wijkverbeterplan. De komende periode wordt de samenwerking tussen WijBedrijf Dieze en de gemeente gecontinueerd. De gemeenteraad heeft daar middels het aannemen van 2 moties bij de behandeling van de perspectievennota op aangedrongen en de voorwaarden voor gecreëerd.

Bijlagen
1. Hogenkamp kiest… voor de toekomst!

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

Wij stellen u voor kennis te nemen van:
1. De resultaten van de eerste fase om te komen tot het wijkverbeterplan voor de Hogenkamp in Dieze-Oost;
2. de wijze waarop het vervolgproces wordt ingegaan;
3. en als laatste de voorgestelde wijze van afdoening van motie 18 PPN 2025, ‘Extra ambitie bewonersinitiatieven Energietransitie’ .

Datum 20 oktober 2024

Inleiding
In een gedeelte van de wijk Dieze-Oost, de Hogenkamp, hebben bewoners en eigenaren het afgelopen jaar gewerkt aan het project ‘Hogenkamp kiest… voor de toekomst!’. Dit deden ze onder aanvoering van Wijbedrijf Dieze.

Op 10 juli 2023 heeft de gemeenteraad het besluit genomen dat zij dit project als experiment zien. Het is een experiment voor overheidsparticipatie in bewonersinitiatieven. En de raad heeft een bedrag van € 330.000 beschikbaar gesteld waarmee het WIJBedrijf Dieze kon werken aan de eerste fase van het wijkverbeterplan. Onderdeel hiervan was onder andere het in kaart brengen of de bewoners/eigenaren van de flats, verenigd in VvE’s, te bewegen zijn om mee te doen aan wijkverbetering. En zo ja, onder welke voorwaarden. Wij, als gemeente, participeerden in het initiatief. We konden zo in beeld brengen welke beleidsaanpassingen dan noodzakelijk zijn. In die wisselwerking tussen wijk en gemeente zit de synergie, zo is gebleken. De energietransitie was de aanleiding voor dit project. Maar al snel is het verbreed naar andere thema's, zoals wonen en leefbaarheid.

Het resultaat van deze fase is het document: ‘Hogenkamp kiest…. voor de toekomst’. Dit document is de basis voor het wijkverbeterplan/-programma. Het document beschrijft vier routes voor de verbetering van de buurt met een toenemend ambitieniveau en waarin de relatie wordt gelegd tussen de mate van samenwerking binnen en tussen de VVEs en de mate waarin de gemeente haar rol invult, reactief, in samenwerking (co-creatie) of als regisseur.

De komende maanden zetten we de samenwerking met WijBedrijf Dieze voort. Uw gemeenteraad heeft daar met 2 moties bij de behandeling van de perspectievennota op aangedrongen. De ene motie maakt het het Wijbedrijf mogelijk om aan de slag te gaan met de volgende fase en toe te werken naar het wijkverbeterplan/-programma. De andere roept op tot structurele (financiële) ondersteuning van dit initiatief, maar ook eventuele volgende initiatieven.

Kader
Plan van aanpak Energietransitie;
Omgevingsvisie en aanvulling Omgevingsvisie (stadsscan);
Coalitieakkoord 2022-2026;
Raadsbesluit 10 juli 2023
Motie 17 PPN 2025, ‘Bewonersinitiatieven Energietransitie’;
Motie 18 PPN 2025, ‘Extra ambitie bewonersinitiatieven Energietransitie’

Kernboodschap
Het uiteindelijke doel omschrijven de inmiddels verenigde VVEs in de Hogenkamp zelf als volgt: *Samen maken we onze huizen en buurt klaar voor de toekomst. We maken van Hogenkamp een veilige, welvarende en aantrekkelijke buurt. Voor iedereen die er al woont en voor iedereen die bij ons komt wonen, nu en in de toekomst.* Dit sluit aan op vele doelen die in de Omgevingsvisie voor Zwolle staan genoemd.

De volgende fase op weg naar dat doel is het document ‘Hogenkamp Kiest!’ uitwerken naar een wijkverbeterplan/-programma, met als tussenstap een voorstel bij de perspectiefnota. In dit voorstel is aandacht voor de routes voor wijkverbetering en daarmee voor de samenwerking tussen de wijk en gemeente op een meer structurele/programmatische basis.

Datum 20 oktober 2024

Toelichting

Het document “Hogenkamp Kiest!” voldoet aan de subsidievoorwaarden
Op 10 juli 2023 heeft de Raad geld beschikbaar gesteld aan het WIJBedrijf Dieze voor de eerste fase van het opstellen van een wijkverbeterplan. Onderdeel was het in kaart te brengen of de bewoners/eigenaren van de flats, verenigd in VvE’s, te bewegen zijn om mee te doen en onder welke voorwaarden. De gemeente participeerde in het initiatief en kon zo in beeld brengen welke beleidsaanpassingen dan noodzakelijk zijn. Het resultaat hiervan, het document Hogenkamp Kiest! legt hiermee de basis voor de volgende fase, het toewerken naar het wijkverbeterplan/- programma en voldoet daarmee aan de subsidievoorwaarden.

De buurt voelt de urgentie, samenwerking tussen buurt en gemeente is de sleutel tot succes
Het is goed om terug te kijken en te begrijpen waarom de urgentie in dit gebied zo groot is. In 2010 werd de visie ‘Gedroomd Diezerpoort’ ontwikkeld voor de hele wijk. Het plan was om de wijk grootschalig te herstructureren, vooral in Oost waar het vastgoed verbetering nodig had. Maar de crisis kwam, corporaties moesten zich richten op hun basistaken en er werd gekozen voor natuurlijke wijkvernieuwing. Dit lukte goed voor het corporatiebezit en de openbare ruimte, zoals de Radewijnstraat, Diezerkade en het Simon van Slingelandtplein. Maar het particuliere woningbezit bleef achter, vooral in de Hogenkamp. Daarom richt het WijBedrijf Dieze zich hierop.

Hoewel de energietransitie de aanleiding was, breidde het project snel uit naar andere belangrijke thema’s zoals leefbaarheid en wonen. Gebouwen zijn verouderd, er is achterstallig onderhoud en de buitenruimte heeft een slechte kwaliteit. Tegelijk stijgen de service- en energiekosten.

Het aandeel particuliere verhuur is hoog (50%) en deze verhuurders zijn vaak moeilijk te bereiken omdat ze niet in Zwolle wonen. Toch is het WIJBedrijf er in geslaagd om tot nu toe met zo’n 30% contact te leggen en hun betrokkenheid bij het project te peilen. De reacties en betrokkenheid variëren. Het Rijk heeft een puntensysteem ingevoerd om de hoogte van de huur te bepalen. Dit puntensysteem dwingt keuzes af. Het biedt kansen om woningen te behouden voor de huidige bewoners. Maar er is ook een risico: verkoop aan de hoogste bieder kan leiden tot gentrificatie.

De opgave is complex. VVE-besturen moeten besluiten voorbereiden en hun leden inspireren. Dit doen ze vaak naast hun gewone werk. Professionele VVE-beheerders kunnen helpen, maar zij zijn goed in beheren, niet in de transformatie die nu nodig is. Er is professionele ondersteuning nodig om VVEs te begeleiden. Dit is een conclusie uit het visiedocument en een focus van het WijBedrijf het afgelopen jaar. Het doel is om VVE-besturen te laten groeien naar professioneel opdrachtgeverschap. Het uitgangspunt was immers: ‘de opdrachtgever woont in de buurt’.

De buurt raakt betrokken. De VVEs verenigen zich om eigenaarschap te nemen. Uit hun midden is een nieuwe vereniging opgericht om het voortouw te nemen. Hun doelstelling, zoals beschreven in de kernboodschap benadrukt de urgentie. De koplopers voelden dit al, nu sluit het peloton aan. Het WIJBedrijf Dieze en de professionals met wie zij werken hebben dit bereikt. Ze laten zien wat mogelijk is en geloven dat de negatieve spiraal doorbroken kan worden. Ze komen met ideeën voor een warmtenet en groene buitenruimte. Ze rekenen voor dat optoppen en inplinten kosten kan verlagen en nieuwe buren kan verwelkomen. Inbreiden kan helpen om uit de kosten te komen en de woonkwaliteit, leefbaarheid en veiligheid van hun buurt te verbeteren.

Datum 20 oktober 2024

Routes voor de toekomst
Het document toont een 4- tal routes voor de toekomst van de buurt met een toenemend ambitieniveau. Ze kunnen worden gelezen als verkenningen waarbij de relatie wordt gelegd tussen de mate van samenwerking binnen en tussen de VVEs en de mate waarin de gemeente haar rol invult (reactief, in samenwerking (co-creatie) of als regisseur). Hoe intensiever de samenwerking tussen de buurt en de gemeente, hoe meer perspectief en waarde er gecreëerd wordt voor de buurt. Als elke VVE alleen werkt, komen ze minder ver. Geduld is nodig van de koplopers. Of een strategie waarin iedereen op zijn eigen tempo aansluit en de koplopers een voorbeeld zijn. Zo groeit de buurt naar toekomstbestendigheid. Dit is het doel van het wijkverbeterplan/-programma.

Rol(duidelijkheid) van de gemeente mede bepalend voor het vervolg
Het bovenstaande gaat alleen als wij, als gemeente, meedoen. We zeiden het al, de mate waarin de gemeente haar rol invult. Dat is een van de belangrijkste lessen van het afgelopen jaar en komt ook terug in de routes. Het initiatief in Dieze draagt bij aan vele inhoudelijke doelen die de gemeente Zwolle heeft opgeschreven in de Omgevingsvisie. Ook in de werkwijze is het een voorbeeld van hoe de gemeente wil (samen)werken. Meer in verbinding en samen met (georganiseerde) bewoners, meer in aansluiting op hun zorgen en wensen, meer gebieds- en wijkgericht en meer integraal. Het initiatief bevat voor inhoud, organisatie en financiering vele perspectiefrijke innovaties en geeft invulling aan de veranderende verhouding tussen overheid en burger.

We zien een gemeenteraad die dit ziet en die dit wil ondersteunen. Het beleid op de thema’s waar het hier om gaat, is hier echter nog niet op aangepast. Ook de cultuur, werkwijzen en procedures zijn meer gericht op traditionele ontwikkelingen dan op dit type buurtinitiatieven. We zijn als gemeente gewend om óf zelf initiatief te nemen óf te reageren op het initiatief van een ander, vaak een marktpartij. De tussenvorm van co-creatie is nieuw. Daardoor komt dit initiatief niet zomaar verder. We zien dat in het beleid voor energie, voor ruimte en stedenbouw, voor wonen en voor klimaatadaptatie in relatie tot (ontwikkelend) beheer, zowel inhoudelijk als in de financiering. De gemeente kan door haar rol anders in te vullen ervoor zorgen dat dat het initiatief verder komt (zie de routes). We hebben in het afgelopen jaar gezien waar die ‘wissels’ zitten, in inhoud, financiering en organisatie. En kunnen we deze in de komende periode waarin wordt toegewerkt naar het wijkverbeterplan/-programma verder uitwerken en voorstellen gaan doen of en hoe ze om te zetten.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
Dit initiatief en de samenwerking met de gemeente heeft maatschappelijk draagvlak en participatie als vertrekpunt. Dat is door deze raadsbrief heen te lezen. Om die reden wordt ervoor gekozen er in deze paragraaf niet apart op in te gaan.

Communicatie
Voor het WIJBedrijf Dieze is communicatie onderdeel van hun activiteiten in het kader van het onderzoek dat zij uitvoeren in de Hogenkamp. Een mix van middelen is ingezet. Van enquêtes waarmee bewoners via QR-codes laagdrempelig mee konden doen, tot huiskamergesprekken, tot VVE-vergaderingen, aanbellen, etc. Op hun website wordt algemene informatie verschaft over de voortgang van het project.

Financiën
Met de subsidie die het WIJBedrijf Dieze in de zomer van 2023 heeft ontvangen van de gemeente is aan de eerste fase van het wijkverbeterplan begonnen. Het resultaat van deze fase is het document: ‘Hogenkamp kiest…. voor de toekomst’, de basis voor het wijkverbeterplan. Dit document voldoet aan de voorwaarden die vooraf zijn gesteld. Hiermee is dat traject succesvol en zijn de middelen besteed.

Bij de behandeling van de PPN 2025 is motie 18 PPN 2025, ‘Extra ambitie bewonersinitiatieven Energietransitie’ aangenomen die oproept om €180.000,- vrij te maken voor het WijBedrijf Dieze en de kosten hiervan te dekken door middel van een onttrekking uit de reserve incidentele bestedingen.

Deze vrijgemaakte middelen zijn verwerkt in de begroting voor 2025 en zullen zo snel mogelijk via een subsidiebeschikking beschikbaar worden gemaakt, zodat het WIJBedrijf Dieze hun proces kan vervolgen richting het wijkverbeterplan/-programma, inclusief een begroting voor de komende jaren. Voorgesteld wordt dan ook deze motie 18 op deze manier af te doen, in samenhang met de Raadsbrief in verband met Assendorp (50 Tinten Groen Assendorp).

Het wijkverbeterplan/-programma, inclusief begroting voor de komende jaren kan dan vervolgens mee in de PPN 2026 (al dan niet in een tussenstap) en sluit daarmee aan op de 2e motie, motie 17 PPN 2025, ‘Bewonersinitiatieven Energietransitie’ die door de Raad is aangenomen en inzet op structurele ondersteuning.

Risico’s
De fase waar deze nota betrekking heeft betreft nog de plan- of programmavorming, nog niet de realisatie. Risico’s:

- Gedurende de fase van plan- en programmavorming moet expliciet worden welke wissels er aan gemeentezijde om moeten om stappen te zetten op het groeipad. Een risico is dat er vanuit de buurt wel ambitie en draagvlak is, maar aan de zijde van de gemeente om allerlei redenen geen bereidheid is of (juridische) mogelijkheden zijn de wissel om te zetten. Als zo’n moment zich voor dreigt te doen, zal dit in een dilemmanotitie worden voorgelegd;
- In de Hogenkamp is tot nu toe 50% van de eigenaar-bewoners betrokken bij het project, is ongeveer 30% van de verhuurders bereikt en is het bestuur van vrijwel elke VVE aangehaakt en tevens verbindingsofficier binnen de VVE. Dat zijn indrukwekkende cijfers met de verwachting, zeker omdat er een aparte vereniging uit het midden van deze VVE besturen is opgericht die het voortouw neemt, dat dit verder gaat groeien. Maar nog steeds is de opgave complex, zijn er veel verschillende meningen en belangen en zal het veel tijd vergen tot een gezamenlijke koers te komen. Waarna ook nog iedere individuele VVE een besluitvormingstraject door moet. Dan is er altijd het risico dat er bij zijn die afhaken, niet mee willen doen of hun eigen plan trekken. Lange adem is dan ook vereist, als ook een uitvoeringsstrategie waarin die tijd omarmd wordt, die van voorbeeld naar voorbeeld gaat en lucht en ruimte biedt om op het eigen moment te kiezen mee te doen en de voorwaarden waaronder zo laagdrempelig mogelijk te maken. Klein groeien dus. En tegelijk een gemeente waarmee constructief kan worden samengewerkt, die vertrouwen geeft en continuïteit biedt. Dit punt hangt samen met het eerste risico.

Datum 20 oktober 2024

Vervolg

Van routes naar plan/programma
De eerste fase is afgerond, zoals hierboven vermeld. Het plan voldoet aan de subsidievoorwaarden van een jaar geleden.

We kunnen nu verder. Het Wijbedrijf kan het proces vervolgen om te komen tot een wijkverbeterplan/-programma, inclusief een begroting voor de komende jaren, zoals benoemd in de paragraaf financiën. Deze uitwerking kan dan mee in de PPN 2026 (al dan niet in een tussenstap) en sluit daarmee aan op de tweede motie van de Raad, die inzet op structurele ondersteuning.

Dit initiatief vraagt om een brede aanpak, dus een gebiedsbegroting in plaats van sectorale posten. De initiatiefnemers willen samen met de gemeente werken met een innovatie, de Buurt-transformatie-exploitatie (butrex). Het WijBedrijf heeft dit ontwikkeld voor de bestaande stad. De Butrex stelt het gebied centraal en verbindt geldstromen, kosten en baten, nu en in de toekomst, domeinoverstijgend. Dit is een belangrijk instrument als de gemeente serieus werk wil maken van opgave-, gebieds- en wijkgericht werken. De butrex wordt de financiële basis voor het wijkverbeterplan/-programma. Dit plan lijkt op een gebiedsprogramma volgens de Omgevingswet, maar is ontwikkeld vanuit de buurt en een participerende gemeente. Dit is het product van de volgende fase en zal een jaar in beslag nemen is de verwachting.

De Hogenkamp organiseert zich verder
De Hogenkamp bereidt zich intussen voor op de volgende fase. Een aantal VVEs heeft uitgesproken dat ze zich willen inspannen voor de toekomst van de buurt en een volgende concrete stap willen zetten. Zij hebben de vereniging ‘VVE’s van Hogenkamp” opgericht en nodigen alle VvE’s in de buurt uit om lid te worden. Verder willen de bestuurders van de vereniging professioneel ondersteund worden bijvoorbeeld bij het voorbereiden van vergaderingen, communicatie naar de leden en buurt, bij overleg met partners (waaronder de gemeente), het aanvragen van subsidies, etcetera. Zo ontwikkelt het betrokkenheid en eigenaarschap bij het wijkverbeterplan/-programma.

Nadere invulling rolduidelijkheid gemeente
Het belang van de gemeentelijke rol(duidelijkheid) hebben we al aangestipt. En dat we in het afgelopen jaar hebben gezien waar die ‘wissels’ zitten. In de komende periode werken we samen met de initiatiefnemers verder aan het wijkverbeterplan/-programma. In dit proces zullen we de rol van de gemeente verder expliciteren en voorstellen gaan doen.

Openbaarheid
Deze raadsbrief is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer

Datum 20 oktober 2024