voorstel

Zwolle

Raadsvoorstel

Datum 18 november 2025

Onderwerp Krediet gebiedsexploitatie Noorderkwartier
Versienummer

Portefeuillehouder Anja Roelfs

Samenvatting
Met dit voorstel wordt het binnen de Strategische Investeringsagenda (SIA) gereserveerde bedrag van € 7,5 miljoen (prijspeil 2025) formeel beschikbaar gesteld als gebiedsgebonden financieel kader voor de gebiedsexploitatie Noorderkwartier. Dit biedt één helder budgettair kader waarbinnen we de uitvoering van het gebied met tempo en sturing kunnen voortzetten en de resultaten van actieve en facilitaire deelexploitaties administratief met elkaar kunnen verevenen. Binnen dit kader wordt daarnaast een voorbereidingskrediet van € 1,85 miljoen voor de jaren 2026–2029 gevraagd voor de verdere planvorming van de fases aan de Diezezijde.

Financiële gevolgen

Betreft doel	351 Stadshart
Begroting wijzigen	Ja
Budgetnummer	54001505

Bijlagen
-

Openbaarheid
☒ Openbaar
☐ Geheim

De raad wordt voorgesteld te besluiten om:

1. Het bij het raadsvoorstel Ruimtelijk Ontwikkelplan en grondexploitatie Noorderkwartier reeds gereserveerde bedrag van € 7,5 miljoen (prijspeil 2025) beschikbaar te stellen voor de gebiedsexploitatie Ruimtelijk Ontwikkelplan Noorderkwartier en dit bedrag te dekken uit de Strategische Investeringsagenda (SIA-gelden).
2. De toekomstige prijsontwikkelingen mee te nemen bij de jaarlijkse actualisatie van de SIA..
3. Dit kaderbedrag van € 7,5 miljoen te gebruiken als dekking voor het toekomstige tekort dat voortvloeit uit de totale gebiedsexploitatie Noorderkwartier.
4. Besluiten dat het resultaat van de grondexploitatie Noordereiland administratief wordt verwerkt met het kaderbedrag.
5. Besluiten dat toekomstige winsten of tekorten vanuit de deelexploitaties binnen de gebiedsontwikkeling worden verwerkt met het kaderbedrag, welke fungeert als intern vereveningsmechanisme tussen de actieve en facilitaire deelgebieden.
6. Een voorbereidingskrediet van € 1,85 miljoen beschikbaar te stellen voor de jaren 2026 tot en met 2029 voor de verdere planvorming van de fases aan de Diezezijde en deze te dekken vanuit het kaderbedrag vanuit de SIA.

Datum 18 november 2025

Inleiding
Dit voorstel is een vervolg op het raadsbesluit Ruimtelijk Ontwikkelplan en grondexploitatie Noorderkwartier. Hierin stond in het dictum (beslispunt 10) dat reeds een reservering is gemaakt in de Strategische Investeringsagenda (SIA) voor het bedrag van EUR 7,5 miljoen. Wij stellen voor het binnen de SIA gereserveerde bedrag van € 7,5 miljoen (prijspeil 2025) nu formeel beschikbaar te stellen als financieel kader voor de verdere uitvoering binnen de totale gebiedsexploitatie Noorderkwartier. Dit kader is gebiedsgebonden en fungeert als budget waarbinnen resultaten van deelexploitaties administratief worden verevend, bestaande uit zowel actieve als facilitaire deelgebieden. Uitvoering vindt plaats binnen dit kader. Gelijktijdig vragen we voor de verdere planvorming van de fases aan de Diezezijde voor de jaren 2026 tot en met 2029 om de beschikbaarstelling van een totaalbedrag van € 1,85 miljoen vanuit het beschikbaar te stellen bedrag van € 7,5 miljoen.

Kader
Uitgangspunt is het vastgestelde Ruimtelijk Ontwikkelplan Noorderkwartier en de gemeentelijke ambities voor wonen, betaalbaarheid, mobiliteit en openbare ruimte. De raad bepaalt het financiële kader; het college neemt uitvoeringsbesluiten binnen deze begrenzing. De verwerking van resultaten vindt administratief binnen het kader plaats en niet via een formele bestemmingsreserve.

Beoogd effect
Met dit besluit wordt het eerder binnen de Strategische Investeringsagenda (SIA) gereserveerde bedrag van € 7,5 miljoen (prijspeil 2025) formeel als financieel kader voor Noorderkwartier beschikbaar gesteld. Het biedt één helder budgettair kader waarbinnen de gebiedsexploitatie kan worden uitgevoerd, met behoud van tempo en sturing. Door gebiedsgebonden verwerking van resultaten blijven de financiën in het gebied en kunnen onderlinge verschillen tussen deelgebieden worden verevend.

Argumenten
1.1 De raad heeft hiertoe bij de besluitvorming over het Ruimtelijk Ontwikkelplan Noorderkwartier al besloten.
De raad heeft in mei besloten tot een reservering van het bedrag van € 7,5 miljoen in de SIA. Nu wordt gevraagd dit bedrag daadwerkelijk beschikbaar te stellen voor het resultaat van de totale gebiedsexploitatie. Bij besluitvorming over het ROP wilde het college eerste het voorjaarsmoment in relatie tot de SIA doorlopen voordat het definitief kon worden toegekend.

2.1 Om structurele onderschrijding van het beschikbare budget te voorkomen is aanpassing aan de prijsontwikkelingen nodig; hiervoor is binnen de SIA een stelpost prijsstijgingen SIA opgenomen.
De gebiedsexploitatie Noordereiland heeft als prijspeil 2025 en is een langlopende/meerjarige gebiedsexploitatie, waarbij sprake is van diverse prijsontwikkelingen. Om structurele onderschrijding van het beschikbare budget te voorkomen is aanpassing aan de prijsontwikkelingen nodig. Hiervoor zal een beroep gedaan worden op de stelpost prijsstijgingen van de SIA. Bij het maken van afspraken over de werkwijze en inzet van deze stelpost wordt dit meegenomen.

3.1 We sturen integraal op de gebiedsontwikkeling.
Door deze bijdrage in te zetten als dekking voor het toekomstige tekort over de totale gebiedsexploitatie (actief en facilitair) sturen we integraal op het gebied. Dat voorkomt deeloptimalisatie en maakt publieke kwaliteit, betaalbaarheid en mobiliteitsopgaven uitvoerbaar bij beperkte grondopbrengsten en beperkte kostenverhaalmogelijkheden.

4.1 We houden de middelen gebiedsgebonden en transparant binnen één financieel overzicht.
Het resultaat van de grondexploitatie Noordereiland wordt administratief binnen het kader van € 7,5 miljoen verwerkt. In het raadsbesluit 20250526-5 is besloten het resultaat toe te voegen aan de reserve vastgoed. Nu wordt voorgesteld het bedrag financieel administratief te verwerken binnen de totale gebiedsontwikkeling Noorderkwartier. Zodat de afzonderlijke gebiedsdelen met elkaar verrekend worden. en houden we middelen gebiedsgebonden en transparant binnen één financieel overzicht.

5.1 Het maakt prioritering en bijsturing op niveau van de gehele gebiedsontwikkeling eenvoudiger en doelmatiger.
Toekomstige winsten en tekorten uit deelexploitaties worden eveneens binnen het kader verwerkt. Dit interne vereveningsmechanisme voorkomt versnippering in losse “delen”, vergroot vergelijkbaarheid tussen deelgebieden en maakt prioritering en bijsturing eenvoudiger en doelmatiger.

6.1 De voortgang en capaciteit voor de planvorming aan de Diezezijde wordt hiermee gewaarborgd.
Voor de jaren 2026 tot en met 2029 is een voorbereidingskrediet van € 1,85 miljoen nodig voor de planvorming aan de Diezezijde, te dekken uit het kader van € 7,5 miljoen. Dit zorgt tijdig voor capaciteit en voortgang; bij de overgang naar uitvoering per plot of fase wordt steeds een afzonderlijk uitvoeringskrediet ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Alternatieve mogelijkheden
Een alternatief is om nu geen 7,5 miljoen beschikbaar te stellen en de kosten per deelgebied afzonderlijk te administreren, dus buiten de gebiedsexploitatie Noorderkwartier om. Dat leidt echter tot versnippering, geen integrale sturing en minder financieel overzicht en controle op de gebiedsontwikkeling Noorderkwartier.

Maatschappelijk draagvlak & participatie
N.v.t.

Communicatie
N.v.t.

Financiën
Met dit besluit wordt het eerder binnen de Strategische Investeringsagenda (SIA) gereserveerde bedrag van € 7,5 miljoen (prijspeil 2025) formeel als financieel kader voor Noorderkwartier beschikbaar gesteld. De gebiedsexploitatie Noordereiland heeft als prijspeil 2025 en is een langlopende/meerjarige gebiedsexploitatie, waarbij sprake is van diverse prijsontwikkelingen. Om structurele tekorten te voorkomen is aanpassing aan de prijsontwikkelingen nodig. Hiervoor wordt een beroep gedaan op de stelpost indexering vanuit de SIA (zie argument 2.1).

De tekorten hangen samen met beperkte grondopbrengsten door het realiseren van betaalbare woningbouw, kwaliteitseisen die passen bij de binnenstad en, beperkte mogelijkheden voor kostenverhaal bij private partijen (hoge inbrengwaarden door bestaand vastgoed en smalle rendementen) en met de mobiliteitstransitie die een bijdrage vraagt voor parkeeroplossingen (mobi-hubs). Resultaten van deelexploitaties, waaronder de grondexploitatie Noordereiland, worden administratief binnen dit kader verwerkt, zodat middelen en resultaten gebiedsgebonden blijven. Daarnaast wordt voor de jaren 2026 tot en met 2029 een voorbereidingskrediet van € 1,85 miljoen beschikbaar gesteld voor de verdere planvorming aan de Diezezijde. Voor Noordereiland is al een grondexploitatie vastgesteld en geopend; hieruit is krediet voor alle kosten beschikbaar. Dit voorbereidingskrediet voor de Diezezijde wordt gedekt uit het kader van € 7,5 miljoen en dekt de voorbereidende werkzaamheden in de planfase tot en met 2029.

Risico's
Gebiedsontwikkeling Noorderkwartier is een complexe binnenstedelijke opgave die het risico in zich heeft dat in de komende jaren meer plankosten inzet nodig is dan nu geraamd. Het is echter op dit moment te vroeg om hier concrete bedragen aan te kunnen koppelen. Concreet gaat het dan om:

- veel plankosten voor de ontwikkeling van de buurthubs conform de Adaptieve ontwikkelstrategie Hubs (AOS) alsmede voor collectieve Warmte- en Koude Opslag (WKO) (bij beide collectieve systemen is Noorderkwartier de eerste in Zwolle);
- langdurige trajecten om te komen tot zakelijke afspraken met marktpartijen;
- veel participatie (conform Hanza!) gezien de ligging in de binnenstad en de wijk Dieze en gezien het grote maatschappelijke belang van Noorderkwartier.

We zullen jaarlijks bij de Berap hierover rapporteren en waar nodig bijsturen.

Vervolg
Bij de overgang naar uitvoering per plot of fase wordt aan de raad een afzonderlijk uitvoeringskrediet ter besluitvorming voorgelegd.

Openbaarheid
Dit voorstel is openbaar.

Burgemeester en wethouders van Zwolle,

burgemeester, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer