voorstel

Zwolle

Informatienota voor de raad

Datum 14 maart 2022

Onderwerp	Haalbaarheidsonderzoek Bruisend Trefpunt Zwolle Zuid
Versienummer	V0.1

Portefeuillehouder	Michiel van Willigen
Informant	G Velthuis
Afdeling	Vastgoed
Telefoon	038 498 2602
Email	G.Velthuis@zwolle.nl
Bijlagen	1. het visierapport "Een bruisend Trefpunt voor Zwolle-Zuid 2. Resultaten haalbaarheidsonderzoek met bijlagen: a. Voor- en nadelen scenario's b. Scenario's

Wij stellen u voor kennis te nemen van:

1. De resultaten van het Haalbaarheidsonderzoek Bruisend Trefpunt Zwolle Zuid.
2. Het voornemen om scenario 3 - de totale revitalisatie van de panden Stadkamer – De Pol - verder uit te werken tot een schetsontwerp en de mogelijkheden om de GGD ruimtelijk in te passen in het totaalconcept verder te onderzoeken.

1. Inleiding

Eind 2018 is door de directie van de Stadkamer, Ouderenorganisatie en Pol-exploitant WijZ en wijkmanagement Zwolle-Zuid gezamenlijk ingezet op een proces om te komen tot een visie om met de beide buur(t)locaties (Stadkamer en De Pol) meerwaarde te creëren. Aanleiding was de wens van de Stadkamer om een grotere functie als 'buurtkamer' te vervullen en de constatering van gebruikers van De Pol dat voor hun inzet en zichtbaarheid de fysieke indeling van het gebouw beperkingen oplevert. Juist in een stadsdeel als Zwolle-Zuid is het belangrijk dat er plekken zijn waar bewoners elkaar en de wijkorganisaties kunnen ontmoeten. Voor de vitaliteit van dit stadsdeel – zo groot als bijvoorbeeld een plaats als Meppel – is het noodzakelijk bewoners in 'beweging' te brengen, zowel mentaal als fysiek. Al enige tijd zet (wijkmanagement) Zuid daarom in op het (door)ontwikkelen van waardevolle ontmoetingsplekken in de wijk zoals de sportparken. Stadkamer-De Pol moet een centrale rol gaan vervullen als hub voor het welzijn van de 30 duizend wijkbewoners, door (cultuur)educatie en voorzieningen in het sociaal-maatschappelijke voorveld. Daar is een aantrekkelijke, toegankelijke stadsdeelvoorziening voor nodig - zoals inmiddels ook geconstateerd is in het gemeentelijke wijkaccommodatie-onderzoek.

Een groot aantal organisaties actief in Zwolle-Zuid (33.000 inwoners) ziet de noodzaak om gezamenlijk vorm te geven aan het beter faciliteren van welzijn, zorg en (cultuur)educatie in een van de grootste stadsdelen van Zwolle. Om dit op een goede wijze voor en mét zoveel bewoners te kunnen bieden is naast andere buurtcentra een centrale, multifunctionele en aantrekkelijke plek nodig. Ontmoetingsplekken in de wijk waar bewoners van jong tot oud op veilige en betrokken wijze waardevolle contacten kunnen leggen met elkaar en met maatschappelijke organisaties zijn essentieel om te komen tot vitale wijken. Tijdens de coronacrisis is duidelijk geworden dat Stadkamer-De Pol een nog grotere rol kan vervullen in Zwolle-Zuid dan al gedacht bij het starten van dit proces ruim drie jaar geleden. De behoefte aan een centrale ontmoetingsplek die tóch dichtbij is, is voor zowel wijkbewoners als wijkprofessionals, toegenomen. De plannen hebben gedurende het proces ook geleid tot de uitgesproken wens van andere wijkpartners – bijvoorbeeld corporaties – om óók mee te doen in een samengevoegde Stadkamer-De Pol.

In deze nota wordt u geïnformeerd over het tot nu toe gelopen proces, de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek en beoogde vervolg.

Kernboodschap

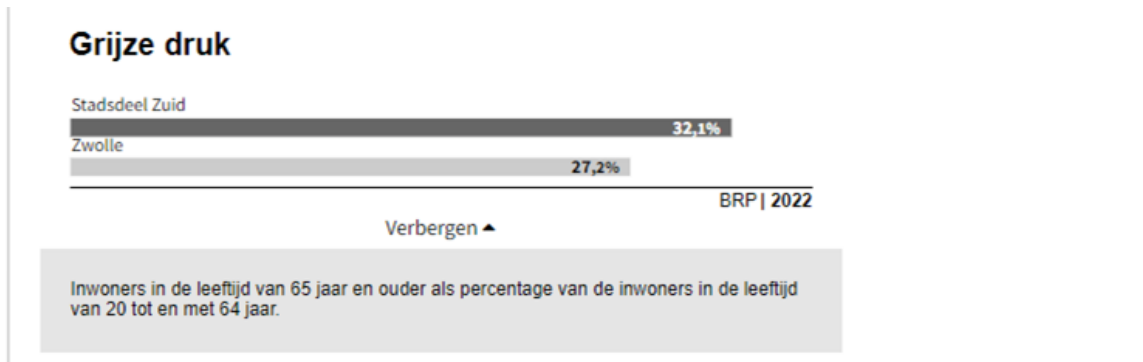
Wijkcentrum De Pol in stadsdeel Zuid is in de bestaande, gedateerde opzet minder flexibel ingedeeld en sluit niet (meer) aan bij de ambities die door partijen geformuleerd zijn. In dat kader heeft een haalbaarheidsonderzoek plaatsgevonden ten behoeve van een fysieke vertaalslag van de ambities in het visierapport "Een bruisend trefpunt voor Zwolle-Zuid". In het haalbaarheidsonderzoek zijn een drietal scenario's uitgewerkt met betrekking tot de fysieke (bouwkundige) mogelijkheden voorzien van een globale kostenraming. Het voornemen is om scenario 3 uit te werken in een schetsontwerp met investeringsraming, zodat renovatie, revitalisering en verduurzaming van het pand plaats kan vinden.

Toelichting

Opgave Stadsdeel Zuid

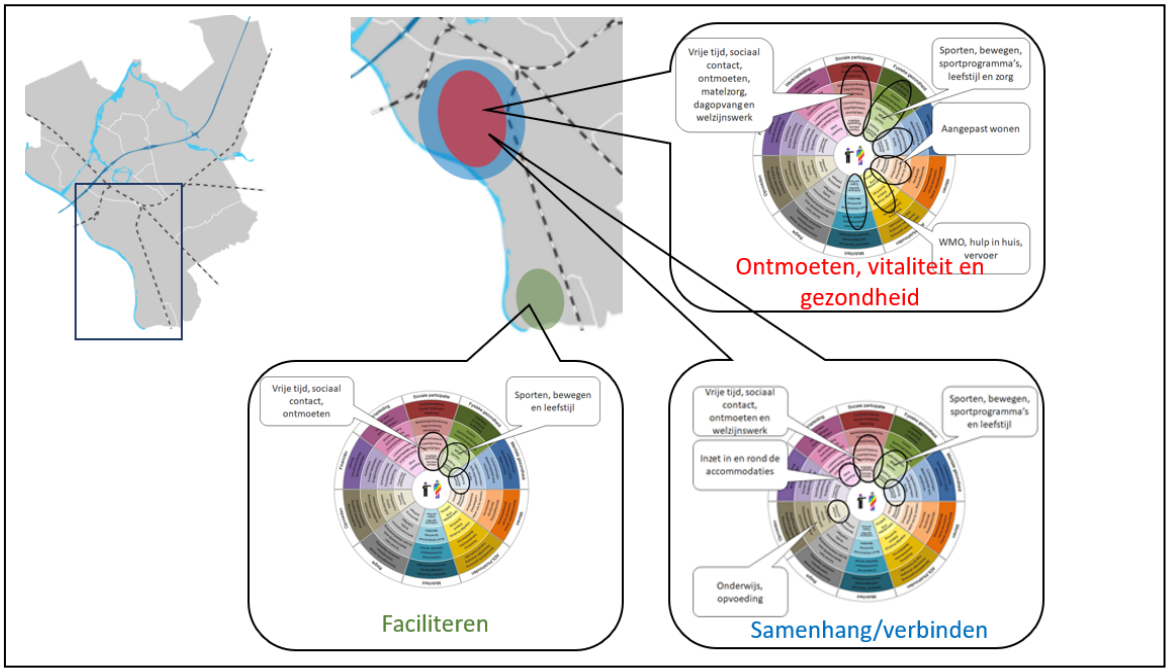
Zwolle-Zuid is een stadsdeel dat aandacht vraagt. Met name op sociaal vlak is extra inzet nodig om de leefbaarheid hier de komende tijd op niveau te houden. Stadkamer-De Pol kan een spilfunctie vervullen voor het gehele stadsdeel, waarbij het wijkcentrum ook centraal gelegen is tussen de aangrenzende buurten Geren, Ittersum en Oldeneel. Met name bewoners van Ittersum(merlanden) en de Geren

krijgen te maken met meer en meer problematiek op het vlak van eenzaamheid, zelfredzaamheid en educatie. Juist de gezamenlijk combinatie van wijkorganisaties in een uitnodigende multifunctionele ontmoetingsplek kan deze groepen ondersteunen. Deze investering in de weerbaarheid van jongere generaties loont en sluit aan bij wat we beogen met de Hervormingsagenda. Voor heel Zwolle-Zuid geldt dat de grijze druk fors groter is dan stedelijk (zie figuur 1). In een wijk als Aalanden is die grijze druk nog wat hoger, maar in Zwolle-Zuid gaat het in absolute aantallen om veel meer mensen. Zwolle-Zuid kent overigens veel ouderen die maatschappelijk actief kunnen en willen zijn en een groep die dat niet lukt: het beoogde Stadkamer-De Pol kan al deze groepen faciliteren en verbinden.



Figuur 1: vergrijzing stadsdeel Zuid

De inzet wordt ook onderschreven in het recente onderzoek naar wijkaccommodaties in Zwolle: de conclusie is dat er in Zuid een sociale opgave ligt in het faciliteren, verbinden en laten ontmoeten van inwoners.



Figuur 2: sociale opgave Zwolle Zuid.

Het plan sluit aan bij het gebieds-DNA en de opgave voor het betreffende gebiedsprofiel. Het versterkt de sociaal-economische structuur van Zwolle-Zuid en vergroot de kwaliteit van het woon- en leefmilieu van bewoners en de professionele mogelijkheden van de wijkwerkers. De inzet past vanzelfsprekend binnen de spelregels voor fysiek kapitaal.

Het initiatief sluit eveneens aan bij de Hervormingsagenda voor het sociale domein en bij een gebiedsprofilering in het kader van de Omgevingsvisie. Hierin zijn drie centrale thema's geformuleerd door wijkwerkers en wijkbewoners voor de verdere ontwikkeling van Zwolle-Zuid: "Groen, Gezond en Ontmoeten". De ver(der)gaande samenwerking draagt bij aan de thema's 'Gezond' en 'Ontmoeten'. Gezond door in het preventieve voorveld welzijnswerk en zorg in te kunnen zetten op een centrale locatie. Versterking van het thema 'Ontmoeten' gebeurt door het samenbrengen van meerdere functies op één centrale locatie. Tegelijkertijd kunnen er voordelen op het gebied van bedrijfsvoering worden gerealiseerd, zoals verruiming van de openingstijden en het efficiënter kunnen inzetten van personeel en middelen. De plannen en het proces geven daarmee op een overtuigende wijze een praktische en duurzame invulling aan de bedoeling van de Hervormingsagenda.

De Hervormingsagenda voor het sociale domein inspireert de partners om vraag en aanbod in het voorliggende veld zo goed mogelijk te matchen. De Hervormingsagenda heeft geleid tot een onderzoek naar Zwolse wijk accommodaties, hierin zijn een viertal prioritaire wijk accommodaties benoemd:

- De Pol
- Stadshagen
- Het Anker
- Bestevaer.

Proces

Het in 2018 ingezette proces heeft geresulteerd in het visierapport "Een bruisend trefpunt voor Zwolle-Zuid", waaraan ook de VO-school JenaXL (die eigen vastgoed bezit boven De Pol en Stadkamer) en de iets verderop gevestigde GGD hebben meegewerkt. Begin 2020 is het visierapport gepresenteerd (zie bijlage 1). Op 1 september vorig jaar, met enige vertraging door de coronamaatregelen, is het visierapport door de bestuurders van de betrokken organisaties ondertekend.

Op 30 juni 2020 heeft het college ingestemd met de beslisnota "plan van aanpak doorbraak Stadkamer-De Pol Zwolle Zuid". Door instemming met deze beslisnota is er een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld om een het haalbaarheidsonderzoek uit te voeren, waarvan nu de resultaten voorliggen.

In het najaar van 2020 is de gemeente door Landstede gezamenlijk met een supermarktketen benaderd over de mogelijkheden voor het vestigen van een supermarkt op de locatie de Pol-Stadkamer. Landstede is eigenaar van de boven en naast de Pol – Stadkamer gelegen school (JenaXL). Het leerlingenaantal van de school groeit gestaag en de huidige locatie wordt te klein. Landstede gaat de opleiding verplaatsen en de locatie in Zuid afstoten. De supermarktketen wil graag een filiaal realiseren op de begane grond in het winkelcentrum, doordat Landstede haar locatie op de eerste verdieping verlaat zou er ruimte ontstaan om daar de maatschappelijke voorzieningen vanuit de Pol en Stadkamer onder te brengen. Dit voorstel is serieus onderzocht op haalbaarheid. Alles overwegende is er voor gekozen niet in te stemmen met dit voorstel. De doorslaggevende reden hiervoor was het belang van een blijvende laagdrempelige, zichtlocatie op de begane grond in het winkelcentrum voor de maatschappelijke voorzieningen in Zwolle Zuid.

Haalbaarheidsonderzoek
De Pol is in de bestaande, gedateerde opzet minder flexibel ingedeeld en sluit niet (meer) aan bij de ambities die door partijen geformuleerd zijn. Het doel van het haalbaarheidsonderzoek was om een fysieke vertaalslag te maken van de ambities in het visierapport “Een bruisend trefpunt voor Zwolle-Zuid”. Door de naast elkaar gelegen locaties van de Stadkamer en wijkcentrum De Pol fysiek te verbinden kan een integraler aanbod tot stand komen en kan de ontmoetingsfunctie worden versterkt. In het haalbaarheidsonderzoek zijn een drietal scenario’s uitgewerkt met betrekking tot de fysieke (bouwkundige) mogelijkheden voorzien van een globale kostenraming. Scenario 1 is het minimale scenario - hierbij worden een aantal bouwkundige doorbraken tussen de panden gerealiseerd en wordt ervoor gezorgd dat de werkplekken van de gemeentelijke medewerkers aan de ARBO-richtlijnen voldoen. Scenario 2 is een volledige binnenrenovatie, bestaande uit het volledig strippen tot casco van de binnenzijde van de panden, waarna deze worden voorzien van een nieuw binnenpakket bestaande uit wanden, vloeren, plafonds en inclusief nieuwe werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties. Scenario 3 is het meest vergaande scenario, naast de binnenrenovatie van scenario 2 wordt daarbij ook de gevel van het pand gerevitaliseerd en verduurzaamd. Scenario 1 valt eigenlijk af, omdat het niet voldoet aan de uitgangspunten vastgelegd in de visie. Scenario 2 doet dit wel, hierbij wordt de binnenzijde volledig gerenoveerd en opnieuw ingedeeld op basis van het gezamenlijke programma van eisen van partijen. Maar door voor scenario 3 te kiezen, kunnen de panden voor een relatief geringe meer-investering (ten opzichte van scenario 2) volledig gerevitaliseerd en verduurzaamd worden, waardoor ze voor de komende decennia weer voldoen.

In de komende periode wordt scenario 3 verder uitgewerkt tot een schetsontwerp met een daarbij behorende investeringsraming. Hiermee kan de in het visierapport “Een bruisend trefpunt voor Zwolle-Zuid” door de (beoogde) gebruikers van het pand geformuleerde ambitie worden gerealiseerd:
Het bruisend trefpunt voor Zwolle-Zuid wordt hét centrum voor alle bewoners: kinderen, volwassenen en ouderen. Hier ontmoet men elkaar, worden diensten geleverd en activiteiten voor de wijk ondernomen. Het centrum is gastvrij, uitnodigend en voor iedereen makkelijk toegankelijk. Het is een gebouw om van te houden, dierbaar, comfortabel en energiezuinig. Verregaande samenwerking van alle partners garandeert een geïntegreerde voorziening van onderwijs, zorg en welzijn.
Deze ambitie is door de bestuurders van alle organisaties[1] betrokken bij de tot standkoming van het visiedocument onderschreven en getekend.

Kort samengevat is het "trefpunt voor de wijk" een multifunctionele accommodatie, waarin de verschillende partners niet alleen gezamenlijk huisvesting vinden, maar ook waar mogelijk ruimten delen, samenwerken en samengaan en elkaar versterken. De huidige “inrichting” van de gebouwen ondersteunt deze ambitie niet, een andere indeling en betere verbinding tussen beide gebouwen kan de opgave waar partijen voor staan in de wijk ondersteunen.

Uitwerking scenario 3
Het (ook door de Gemeente Zwolle) ondertekende visierapport bevat een stevige ambitie voor Zwolle Zuid. Niet alleen voor de samenwerking van de gebruikers van Stadkamer en de Pol, maar ook voor de fysieke aanpassingen aan de gebouwen. Gezien het momentum, de vraag komt vanuit de wijk, partijen zijn enthousiast over de gezamenlijke visie (hoewel dit zeker onder druk staat door de doorlooptijd van het project) stellen wij voor om de investering in het maatschappelijk vastgoed in Zwolle Zuid te

[1] Stadkamer, Stichting WijZ, RIBW Overijssel, Wijkvereniging Zwolle Zuid, Gemeente Zwolle met Wijkservicepunt en Sociaal Wijkteam, Landstede met JenaXL, GGD IJsselland. De overige huurders in de Pol: Frion Zorg, Buurtzorg Nederland en InteraktContour hebben niet actief deelgenomen aan het tot stand komen van het visierapport.

prioriteren, vooruitlopend op het Programma Maatschappelijke Voorzieningen (PMV). Deze ontwikkeling sluit aan bij de uitgangspunten van het PMV:

- Omgevingsvisie en hervormingsagenda zijn leidend als visie,
- Maatschappelijke opgave is het vertrekpunt (samen met gebiedsaanpak),
- multifunctionaliteit, efficiënter ruimtegebruik en optimale randvoorwaarden voor inhoudelijke samenhang en samenwerking zorgen voor slimmere en betere huisvestingsoplossingen.

Er bestaat een grote behoefte aan maatschappelijk vastgoed in Zwolle-Zuid, het aandeel senioren in de wijk zal de komende 10 jaar fors stijgen. De sociale opgave in Zwolle Zuid, zoals deze naar voren komt in de Hervormingsagenda Sociaal Domein en wordt onderschreven door de resultaten van het recente onderzoek naar wijkaccommodaties in Zwolle, legitimeert een investering in het maatschappelijk vastgoed in Zwolle Zuid.

Door het initiatief van partijen uit de wijk is er een natuurlijk momentum ontstaan om te investeren in het gemeentelijk maatschappelijk vastgoed in Zuid. De gebouwen zijn ruim 33 jaar oud en hoewel er in de afgelopen jaren wel kleine aanpassingen en verbouwingen zijn gedaan, heeft er geen grootschalige renovatie van de panden plaatsgevonden. Dit moment is daarbij zeer geschikt om de gebouwen te verduurzamen, waarmee ook aan de ambitie van de gemeente om het gemeentelijke vastgoed te verduurzamen tegemoet kan worden gekomen. Een en ander loopt parallel aan de Routekaart Maatschappelijk Vastgoed die momenteel wordt opgesteld en in 2022 wordt afgerond.

Om tegemoet te komen aan de ambities voor functionaliteit en uitstraling van de locatie zoals verwoord in het visierapport stellen we voor scenario 3 verder uit te werken. Scenario 1 is zo minimaal dat de ambities niet gerealiseerd worden en op middellange termijn alsnog een investering in het pand gedaan moet worden. In scenario 2 wordt alleen de binnenzijde van het gebouw aangepakt, waardoor het optimale rendement voor verduurzaming niet kan worden gerealiseerd en op een later moment de buitenschil van het gebouw moet worden aangepakt.
Scenario 3 biedt de mogelijkheid om de optimale indeling te realiseren die beantwoordt aan de ambities die gebruikers hebben neergelegd in het visiedocument en daarnaast worden ook aanvullende verduurzamingsmaatregelen meegenomen aan de buitenschil van de gebouwen in combinatie met een esthetische verbetering (revitalisatie) van de buitenzijde van het pand. Scenario 3 vraagt een structurele jaarlijkse bijdrage van circa € 255.000 tot € 290.000,- te dekken uit de algemene middelen.

Consequenties
In het haalbaarheidsonderzoek zijn globale berekeningen van de investeringskosten van de verschillende scenario's gemaakt, bedoeld om een gevoel te krijgen bij de financiële consequenties van elk scenario en hierin onderbouwd een keuze te maken. Met het door het college beschikbaar gestelde voorbereidingskrediet kunnen de plannen verder worden uitgewerkt tot een schetsontwerp met een daarbij behorende investeringsraming. Op basis van het schetsontwerp en raming zal in het najaar een investeringskrediet worden aangevraagd bij uw raad.
Ook deze raming is zal nog vrij globaal zijn en zekere mate van onzekerheid kennen. Dit proberen we te ondervangen door een goede inschatting te maken van de prijsontwikkelingen en de post onvoorzien en de investeringsraming te laten toetsen door een externe bouwkostenadviseur.

Financiën
Het uitgangspunt voor de verhuur van maatschappelijk vastgoed is dat de integrale kosten in rekening worden gebracht. Dit laat zich vertalen in een kostprijs dekkende huur. Deze verplichting vloeit voort uit de wet Markt en Overheid. Dit betekent dat met de huurprijs de eigenaarslasten van de gemeente moeten worden afgedekt. Binnen de huidige exploitatie van de gezamenlijke huurders zal dit naar verwachting niet opgevangen kunnen worden. Het merendeel van de huurders heeft een subsidierelatie met de gemeente of is onderdeel van de gemeentelijke organisatie en zal een beroep op de gemeente doen om hun exploitatie sluitend te houden/krijgen. Voor het realiseren van scenario 3 betekent dit naar verwachting dat er structureel jaarlijks een bedrag van circa € 255.000,- tot € 290.000,- nodig is om de kostprijs dekkende huur te kunnen voldoen.
Het college heeft een bedrag van € 50.000,- beschikbaar gesteld om uitgaande van scenario 3 de resultaten van het haalbaarheidsonderzoek (het vlekkenplan en programma van eisen) verder uit te werken tot een schetsontwerp met een bijbehorende globale investeringsraming. Op basis daarvan wordt in het najaar een uitgewerkt voorstel aan uw raad voorgelegd ter besluitvorming.

Communicatie
De huurders van de Pol en Stadkamer zijn op de hoogte en betrokken bij de plannen. In overleg met de wijkmanager is in deze fase bewonersparticipatie buiten de scope van het haalbaarheidsonderzoek gehouden. Na besluitvorming zal ook de omgeving op de hoogte worden gesteld en waar mogelijk/nodig betrokken worden bij de verdere uitwerking van de plannen.

Vervolg
In haalbaarheidsonderzoek is een gezamenlijk programma van eisen opgesteld wat is uitgewerkt in een vlekkenplan. In het vervolg van het project wordt dit vlekkenplan door een architect uitgewerkt in een schetsontwerp met de daarbij behorende investeringsraming.

Bij de verdere uitwerking van de plannen tot een schetsontwerp, worden de mogelijkheden die er zijn om het consultatiebureau van de GGD ook te vestigen in het Bruisend Trefpunt verder onderzocht. Binnen de beschikbare m² in de huidige panden is het niet mogelijk de GGD in te passen. Partijen zien echter wel een duidelijke meerwaarde in de vestiging van de GGD in Stadkamer – de Pol. Er zijn een aantal mogelijkheden die verder verkend kunnen worden om de GGD alsnog te kunnen huisvesten in Stadkamer - de Pol. Deze mogelijkheden worden de komende periode verder uitgewerkt op haalbaarheid. Hierover blijven we in goed overleg met de GGD en de overige betrokken partijen.

Betrokkenen worden op de hoogte gesteld van het vervolg en gezamenlijk wordt scenario 3 verder uitgewerkt tot een schetsontwerp. Op basis van het schetsontwerp wordt een globale investeringsraming op gesteld en op basis daarvan kan een definitieve kredietaanvraag worden voorbereid voor de uitvoeringsfase van het project. De uiteindelijke financiële consequenties dienen integraal te worden afgewogen bij de begrotingsbehandeling van 2023. Hiervoor wordt in het najaar een uitgewerkt voorstel aan uw raad voorgelegd ter besluitvorming.

Openbaarheid
Dit voorstel is openbaar

Burgemeester en Wethouders van Zwolle,

Datum 14 maart 2022

voorzitter, Peter Snijders

secretaris, Dick Emmer